



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Omkostn.: Kr 37 600,-
Total ink omk.: Kr 1 487 600,-
Felleskostn.: Kr 3 308,- (Estimert)
Selger: Asv8 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
BRA-i/BRA Total 44/53 kvm
Tomtstr.: 1116 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 14
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1101250183

Sett ditt eget preg på din nye bolig! Selveiet 2-roms med oppussingsbehov.

Leiligheten har eldre standard på innredninger og overflater, og er moden for oppussing. Her har du anledning til å skape en bolig slik du ønsker den!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	49
Estimerte felleskostnader	54
Seksjonering	56
Tinglyst avtale	64
Planopplysninger	66
Brannforebygging	68
Kommunale gebyrer 2025	70
Reguleringsplankart	72
Kommuneplankart	74
Områdeanalyse	76
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

TAKHØYDER

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,44m og 2,48m.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1116 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet, med det er avsatt egne parkeringsplasser til alle seksjoner ref vedlagte tinglyste seksjonering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde i Tistedal, kun få minutter kjøretur fra Halden sentrum. Her bor du med nærhet til flotte turområder, blant annet langs elva Tista og i marka, som byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt. Det er kort vei til

dagligvarebutikk, skole og barnehage, og området har gode bussforbindelser til sentrum. For den aktive finnes både idrettsanlegg og badeplasser i nærheten, og med kort kjøretur når du både svenskegrensen og populære utfartssteder. En perfekt kombinasjon av natur og byliv!

Adkomst

Innkjøring via Skanseløkka. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontret i Halden Kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Torstein Pedersen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns rapport:

Flermannsbolig over 2 etasjer i tillegg til kjeller. Boligen er med fundamenter i grunn, trolig av betong. Støpt gulv mot grunn i kjeller og grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjoner kledd med tømmermannskledning. Vinduer i boligen med malter trekarmer og 2- lags glass, sidehengslede utførelser. Etasjeskiller i boligen med trekonstruksjoner. Taket er saltak oppført i trekonstruksjon med plassbygde takstoler. Det er felles inngang og trapperom og ganger i boligen i tillegg til fellesområder og boder i kjeller.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte eierskifterapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte eierskifterapport datert 15.12.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere gjeldende krav til fall på oppføringstidspunktet, og eldre forskrifter angir normalt ikke tallfestet fall. Fallet vurderes derfor funksjonsbasert etter NS 3600. Det er lokale partier uten fall mot sluk

som kan medføre redusert evne til avrenning og økt risiko for fuktpåkjenninger. Tiltak er å etablere tilfredsstillende fall ved rehabilitering.

- Belegget har begrenset gjenværende levetid og registreres med slitasje i samsvar med høy alder, og dette gir risiko for svekket motstandsevne og anbefales skiftet ved rehabilitering.
- Tilgang til kontroll under og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for skjulte skader i området og anbefales undersøkt nærmere ved oppgradering av badet. TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig fall, slitasje og aldring på belegget samt begrenset kontroll rundt dusjkabinettet, som samlet gir økt risiko for fuktpåkjenninger og tilsier planlegging av rehabilitering av våtrommet som helhet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er synlige fuktmerker og eldre slitasje under kum i kjøkkenskapet, noe som gir risiko for lukt og materialforringelse og anbefales rengjort og overvåket. Påvises ikke lekkasje ved test.
 - Det er manglende trekk i ventilatoren, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging og anbefales rensset eller utbedret.
 - Overflater på kjøkkenet bærer preg av manglende vedlikehold med flekker og mindre skader, og dette gir risiko for ytterligere slitasje og anbefales oppgradert ved vanlig vedlikehold.
 - Det er slitasje mot gulv og maling på benkeplate samt mindre avvik i innredningen, noe som gir risiko for videre slitasje og anbefales utbedret ved behov.
 - Det er svertesopp mot elastiske fuger mellom flis og benkeplate, noe som gir risiko for fuktopptak og anbefales fjernet og erstattet med ny fuge.
 - Kranen er løs og bør strammes, da dette gir risiko for lekkasje ved bruk.
- TG 2 gis på grunn av slitasje og fuktmerker under kum, løs kran, manglende trekk i ventilator og generell slitasje på innredning og overflater som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

3.1 Andre rom

- Det er slitasje på gulv og overflater med sår og avflassing som bør utbedres ved vedlikehold.
 - Det er påvist fuktmerker i skap under servant, uten pågående lekkasje ved test, og dette anbefales rengjort og fulgt opp.
 - Installasjoner og innredning er av eldre dato og har synlig slitasje som anbefales utbedret ved behov.
 - Rørføringer er av eldre type og bør følges opp, men det var ikke registrert lekkasje ved befaring.
- TG 2 gis på grunn av slitt og skadet gulv og overflater, fuktmerker under servant og eldre installasjoner som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er normale bruksmerker på karmen til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmen må alltid forventes.
 - Det er værslittasje mot utvendige karmen som gir tørkesprekker og avflassing. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmen for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
 - Vannbrettsbeslag uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall.
 - Tetningslister er eldre med begynnende slitasje, noe som gir redusert tetthet og fare for innvendig kondens, og listene anbefales rengjort og skiftet ved behov.
- TG 2 gis på grunn av normal slitasje og tørkesprekker i utvendige trekarmvinduer samt behov for mindre vedlikehold på beslag og tetningslister, som over tid kan gi redusert beskyttelse mot værpåkjenninger uten oppfølging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje og det anbefales utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
 - Innvendige avløpsrør er fra byggeåret/eldre og har redusert restlevetid, noe som gir risiko for skader over tid og det anbefales vurdert utskiftet ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
 - Det er registrert fuktmerker og svekkelser under servant både på kjøkken og toalettrom, noe som gir risiko for underliggende skader og anbefales fulgt opp og undersøkt nærmere ved rehabilitering.
 - Det er ikke innvendig hovedstoppekran i leiligheten, noe som er normalt for bygg fra aktuell tid, men stoppekran i fellesområder bør lokaliseres og funksjonstestes for å sikre at vann kan stenges ved behov.
- TG 2 gis på grunn av eldre vann- og avløpsrør med økt risiko for lekkasjer samt registrerte fuktmerker ved tilknyttede installasjoner, som samlet gir behov for oppfølging og utskifting ved fremtidige oppgraderinger.

6.3 Ventilasjon

- Klaffventil på soverom/stue mangler snor og det er merker etter avrenning rundt ventilen. Dette gir risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte skader. Ventilen anbefales renset og utbedret for normal drift.
- Det mangler ventiler i alle rom utover vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig

luftutskifting. Det anbefales å etablere fungerende klaffventiler i yttervegg.

- Det er manglende avtrekk i badets ventilator. Dette gir risiko for fuktoppbygging. Det anbefales kontroll og utbedring.

- Det er åpen og mangelfull tetting rundt ventil i stue. Dette gir risiko for trekk og redusert lufttetthet. Det anbefales å tette og lukke gjennomføringen.

TG 2 gis på grunn av mangelfull ventilasjon med defekt klaffventil, lite ventilering i flere rom og utilfredsstillende avtrekk på bad, som gir risiko for fukt og dårlig luftkvalitet.

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som gir risiko for redusert luftutskifting og anbefales utbedret ved å etablere luftespalte eller annen tilluftsløsning.

- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet i materialene på veggene, og dette medfører risiko for fuktopptak over tid og bør utbedres ved å skifte til godkjente våtromsmaterialer.

- Det er registrert tydelige fuktskader og oppflising nederst på panel, som innebærer risiko for ytterligere materialforringelse og anbefales utbedret.

- Det er stedvis misfarging og skjolder på himling og vegger, som gir risiko for skader bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres.

- Det er tegn til skjoldet og merker mot himlingen. I stort funskjonell.

- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Ikke påvist større skader av plasseringen mot denne.

- Tilgang for inspeksjon rundt og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for at skader ikke kan avdekkes visuelt og anbefales vurdert nærmere dersom badet oppgraderes.

TG 3 gis på grunn av registrerte fuktskader i nedre del av vegger, manglende fuktbestandige materialer og utilfredsstillende ventilasjon som samlet gir betydelig risiko for fuktrelaterte skader. Estimert pris ses sammenhengende for våtrommet på punkt 1.1.3.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er en kombinasjon av eldre belegg og eldre slukløsning som innebærer risiko for utettheter ved belastning over tid og anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering.

- Det er begrenset tilgjengelighet i sluk og ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon, noe som gir risiko for at skader og lekkasjer ikke avdekkes og anbefales vurdert nærmere ved rehabilitering.

- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger i våtsoner, og dette gir risiko for fuktopptak og skader bak veggplater, det er synlige skader på aktuelle

veggplater, og anbefales utbedret ved oppgradering av våtrommet.
TG 3 gis på grunn av eldre slukløsning, manglende tettesjikt og utilgjengelig sluk som samlet gir høy risiko for
fuktskader og tydelig anbefaling om rehabilitering. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet som helhet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022.
Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.
Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut dusjkabinett og plugget vannrør til dusj.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Det har vært noen mindre vannlekkasjer gjennom taket på bygningen. Nytt tak er utført.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Byggmester Bjørn Larsen Eftf.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utført.

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

Svar: Ja.

Bygningen er fra ca 1950 og normale skjevheter etter byggeår forekommer.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Drenering, fukt og lekkasje:

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrenging i underetasjen, kjeller eller krykkjeller?

Svar: Ja.

Det er tidvis vanninnsig i kjeller, spesielt ved store nedbørsperioder. Drenering rundt bygningen er å anta fra byggeår.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Henviser til takstrapport og punkt over om vanninnsig i kjeller og drenering.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner:

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Plugget to vannrør bad til dusjkabinett. Andre forhold er ukjent.

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

Svar: Ja.

Piper er tatt ned til under tak. Ingen ildsteder i bygg er således i funksjon.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Piper er tatt ned til under tak. Ingen ildsted i bygg er således i funksjon.

Eiendommen og omgivelsene:

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

Svar: Ja.

Bygget er seksjonert i 8 leiligheter. Sameie opprettes etter salg av 4 enheter eller mer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja.

Godkjent Halden kommune oktober 2025.

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

Svar: Ja.

Flere leiligheter i bygget er i dag leid ut frem til alle enheter er solgt.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

(For ordensskyld opplyses det om at svaret henviser til eiendommen i sin helhet og ikke til seksjon 16 som ikke har egen utleiedel.)

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

Svar: Ja.

Takstrappport ved kjøp i 2022, samt takstrappport ved salg nå i 2025.

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

Svar: Ja.

Bygningen er fra 1950 og kan således oppleves som lytt i forhold til bygg fra dagens

standard. Husdyr er tillatt i dagens leieforhold i bygget.

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

Svar: Ja.

Når sameiet opprettes (ved salg av minimum 4 enheter) er det muligens å anta at fellesutgifter til strøm og forsikring kan gå noe ned.

Generelt:

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Høytrykk og vakumservice as.

Beskrivelse av arbeidet: Sanering og fjerning av oljetank.

Innhold

2.etg. Inneholder entre, 1 soverom, dusj/wc, kjøkken, stue. Lagringsbod medfølger i kjeller.

Standard

Leiligheten har eldre standard på innredninger og overflater, og er moden for oppussing. Det er i dag laminat på gulv, samt vinylbelegg på baderom. Vegger med malt tapet. Hvitlakkert kjøkkeninnredning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass på fellestomt.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er 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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektriske ovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Info kommunale avgifter

Halden kommune opplyser at det pr. i dag betales kommunale avgifter for bygningen i sin helhet og er ikke delt mellom seksjonene ifm. sekjoneringen av bygget i 2025.

Kjøper må påregne at faktura for kommunale avgifter og eiendomsskatt vil faktureres for hver seksjon, dersom ikke annet besluttet i sameiet.

Felles vannmåler vil bli fjernet og det vil da være kommunens faste gebyrer for vann som gjelder (som er med i estimatet for felleskostnader). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 100 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2025. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

44/394

Felleskostnader inkluderer

Det er p.t ingen fellesutgifter eller fellesgjeld på boligen i dag. Det vil fra selgers siden opprettet sameiet ved salg av 4 eller flere enheter og kjøper må da belage seg på at en del driftskostnader vil kunne betjenes i fellesskap som vil resultere i månedlige felleskostnader for boligen.

Selger har utarbeidet et estimat for felleskostnader som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Estimaten baserer seg på at følgende er inkludert i felleskostnader: varmtvann, forsikring på bygningen, strøm fellesområder, estimert kostnad forretningsførsel, vaktmestertjenester, kommunale avgifter og avsetning vedlikehold. For denne seksjonen er estimerte felleskostnader Kr 3 308,-.

Estimaten er basert på erfaringstall og er opplyst av selger, det gjøres oppmerksom på at det kun er et estimat og at avvik må påregnes, da det ikke er innhentet priser på tjenestene/produktene som beregnes i estimaten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 308,- (Estimert)

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 14, seksjonsnummer 16 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:

3101/70/14/16:

22.10.1991 - Dokumentnr: 4221 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:70 Bnr:81

Bestemmelse om rett til vannledning m.v.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:70 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst grunndata:

10.10.2025 - Dokumentnr: 1218680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/394

Ferdigattest/brukstillatelse

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

ROM/ENDRINGER

- Det er tilsendt tegninger fra seksjonering av eiere av bygget. Det er til denne seksjonen vurdert lik bruk mot seksjon som tegninger viser.
- Det er avvik mot seksjoneringstegningen til bod i kjeller, der det ikke er revet vegg og befares som 2 boder, i stedet for en bod.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G317 Kokkhaugen med formål bolig. I tillegg hensynssone H570 bevaring kulturmiljø og hensyn landskap.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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 odelsrett 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.

Leiligheten vil bli overlevert uten ytterligere rengjøring.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (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))

37 600 (Omkostninger totalt)

48 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 498 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 501 300 (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 37 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr per enhet kr 6500,- oppgjørshonorar pr enet kr 5500,- og markeds pakke pr enhet kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11939,-. Utleggene omfatter foto, kommunale avgifter, sevitutter og sikringspant. 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

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.01.2026



Bygningen består av 8 leiligheter.



Anders Syverstsens vei 8.



2 Ute01 kopi.jpg



Anders Syverstsens vei 8.



"Skansetun"



Fellesarealer i sameiet.



Kjøkken.



Kjøkken.



Stue.



Stue.



Stue.



Stue.



Stue.



Soverom.



Toalettrom.



Bad.



FOTO
etetera

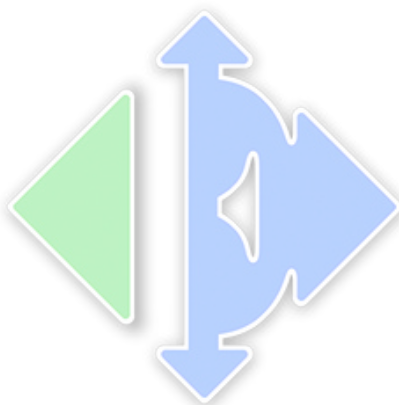
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Selveierleilighet (i småhus)
Anders Syvertsens vei 8
1792 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 15/12/2025

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:70, Bnr: 14

Hjemmelshaver: Asv8 As

Seksjonsnummer: 16

Festenummer: 0

Andelsnummer: -

Byggeår: ukjent / ikke oppgitt

Tomt: Felleseiet 1117 m²

Kommune: 3101 Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Asv8 As V/ Emil Lødeng

Befaringsdato: 14.11.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter mms3

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er lett skrånende, planert relativt flat mot boligen. Det er gruset gårdsplass, opparbeidelse med plenområder og støttemur mot skille av tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 etasjer i tillegg til kjeller. Boligen er med fundamenter i grunn, trolig av betong. Støpt gulv mot grunn i kjeller og grunnmur i betong. Yttervegger over grunnmur i trekonstruksjoner kledd med tømmermannskledning. Vinduer i boligen med malter trekarmen og 2- lags glass, sidehengslede utførelser. Etasjeskiller i boligen med trekonstruksjoner. Taket er saltak oppført i trekonstruksjon med plassbygde takstoler. Det er felles inngang og trapperom og ganger i boligen i tillegg til fellesområder og boder i kjeller.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en eldre leilighet med normal slitasje for alder. Det er registrert forhold som krever vedlikehold og oppgraderinger, særlig på våtrom, ventilasjon og VVS. Overflater og innredninger har bruksslitasje som må følges opp. Leiligheten er funksjonell, men har behov for samlet oppgradering over tid.

Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

ANNET:**OPPVARMING**

- Oppvarming med elektriske ovner.

BRANNTTEKNISK

- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi, Propcloud, tilsendt tilstandsrapport fra 2021. Tilsendt meglerpakke med kommunale opplysninger.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2. etasje:

GULV - Belegg på gulv.

VEGGER - Trefiberpalter bad, tapet og malte plater i øvrige rom.

HIMLING - Takess, malte plater og strekt himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**EIER OPPLYSER**

- Det er ikke gitt spesifikke opplysninger om vesentlige oppgraderinger i denne boligen, men registrert skift av vinduer og dør. Det er også opplyst lagt om takets tekking, utan at det er opplyst tidspunkt for dette.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	44				44	
Kjeller		9				9
SUM BYGNING	44	9			44	9
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2. etasje:

- Gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom, bad.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,44m og 2,48m

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**ETASJESKILLE**

Det er tradisjonelt trebjelkelag som etasjeskille. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom.

- Det kontrolleres planavvik opptil 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i leiligheten.

Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eiere av hele boligen kontaktet undertegnede privat og bestilt tilstandsrapporter til alle leilighetene i denne flermannsboligen. Det er med det, den enkelte leiligheten som vurderes. I denne leiligheten er det delvis fraflyttet, men delvis stablet løsøret i områder av boligen. Boligen er befart i dagslys.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Dette gjøres på forespørsel i egen rapport ved ønske om det.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kun undertegnede tilstede ved befaring.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

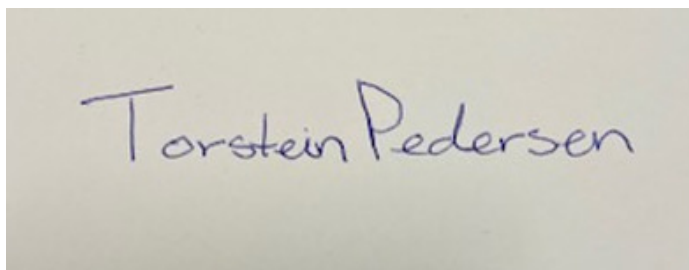
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

15/12/2025



Torstein Pedersen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er tilgang til badet fra soverom i leiligheten. Det er ett eldre bad, innredet med trefiberpanel på vegger og takess i himling. Det er mekanisk avtrekk på yttervegg i dusjsjonen. Dusjing skjer i lukket kabinett, innerst i rommet. Kabinettets plassering gjør undersøkelse bak dette begrenset.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett med avtagbar hånddusj. Innredning ok funksjonell.
- Servant med ett greps blandebatteri.
- Speil og en hylle i glass i rommet.
- Stråleovn på vegg.

Merknader: - Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som gir risiko for redusert luftutskifting og anbefales utbedret ved å etablere luftespalte eller annen tilluftsløsning.

- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet i materialene på veggene, og dette medfører risiko for fuktopptak over tid og bør utbedres ved å skifte til godkjente våtromsmaterialer.
- Det er registrert tydelige fuktskader og oppflising nederst på panel, som innebærer risiko for ytterligere materialforringelse og anbefales utbedret.
- Det er stedvis misfarging og skjolder på himling og vegger, som gir risiko for skader bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres.
- Det er tegn til skjoldet og merker mot himlingen. I stort funksjonell.
- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Ikke påvist større skader av plasseringen mot denne.
- Tilgang for inspeksjon rundt og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for at skader ikke kan avdekkes visuelt og anbefales vurdert nærmere dersom badet oppgraderes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som er ført opp bak plater på vegg. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser og det er mindre fall enn anbefalt på gulv. Trolig oppført på ett tidspunkt uten spesifikt krav til fall mot gulv.

Lekkasjevannshåndtering mot gulv ivaretatt ved at belegget er ført opp mot terskel som ligger 8cm over øvrig gulv. Belegget er eldre og trolig mot slutten av sin levetid, men synlige overflater i ok stand vurdert mot sin alder.

Merknader: - Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere gjeldende krav til fall på oppføringstidspunktet, og eldre forskrifter angir normalt ikke tallfestet fall. Fallet vurderes derfor funksjonsbasert etter NS 3600. Det er lokale partier uten fall mot sluk som kan medføre redusert evne til avrenning og økt risiko for fuktpåkjenninger. Tiltak er å etablere tilfredsstillende fall ved rehabilitering.

- Belegget har begrenset gjenværende levetid og registreres med slitasje i samsvar med høy alder, og dette gir risiko for svekket motstandsevne og anbefales skiftet ved rehabilitering.
- Tilgang til kontroll under og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for skjulte skader i området og anbefales undersøkt nærmere ved oppgradering av badet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra Ukjent- eldre

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er belegg som fungerer som tettesjikt i badet. Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger. Sluket er plassert under dusjkabinett, og tilgangen for kontroll er svært begrenset. Slukløsningen fremstår som eldre og med belegg ført ned i sluket uten dokumentert utførelse. Avløp fra dusj og servant er lagt i sluket. Selve sluket er i plast med eldre avløpsrør og tydelig manglende vedlikehold, noe som gjør vurderingen usikker. Våtrommet er eldre og har påviste svekkelser, og rehabilitering anbefales.

FUKTSØK

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader: - Det er en kombinasjon av eldre belegg og eldre slukløsning som innebærer risiko for utettheter ved belastning over tid og anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering.
- Det er begrenset tilgjengelighet i sluk og ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon, noe som gir risiko for at skader og lekkasjer ikke avdekkes og anbefales vurdert nærmere ved rehabilitering.
- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger i våtsoner, og dette gir risiko for fuktopptak og skader bak veggplater, det er synlige skader på aktuelle veggplater, og anbefales utbedret ved oppgradering av våtrommet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent- eldre

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

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

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

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

I kjøkkenområdet er det malt belegg på gulv, fliser mellom benkeskap, øvrige vegger med malt tapet. Himlingen med malte plater

- Kjøkkeninnredning i slett utførelse
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Dobbel kum i stål, 1- greps blandebatteri.
- Stekeovn, og ventilator over. Frittstående kjøll-/fryseskap.

VENTILATOR

- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen.

Merknader: - Det er synlige fuktmerker og eldre slitasje under kum i kjøkkenskapet, noe som gir risiko for lukt og materialforringelse og anbefales rengjort og overvåket. Påvises ikke lekkasje ved test.

- Det er manglende trekk i ventilatoren, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging og anbefales rensset eller utbedret.
- Overflater på kjøkkenet bærer preg av manglende vedlikehold med flekker og mindre skader, og dette gir risiko for ytterligere slitasje og anbefales oppgradert ved vanlig vedlikehold.
- Det er slitasje mot gulv og maling på benkeplate samt mindre avvik i innredningen, noe som gir risiko for videre slitasje og anbefales utbedret ved behov.
- Det er svertesopp mot elastiske fuger mellom flis og benkeplate, noe som gir risiko for fuktopptak og anbefales fjernet og erstattet med ny fuge.
- Kranen er løs og bør strammes, da dette gir risiko for lekkasje ved bruk.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

TOALETTROM

Det er et enkelt innredet toalettrom. Malte plater som overflater. Naturlig avtrekk.

UTSTYR/INNREDNINGER

- Gulvstående toalett.
- Plassbygd innredning med servant og ett-greps blandebatteri.
- Panel ovn.

Merknader: - Det er slitasje på gulv og overflater med sår og avflassing som bør utbedres ved vedlikehold.
 - Det er påvist fuktmerker i skap under servant, uten pågående lekkasje ved test, og dette anbefales rengjort og fulgt opp.
 - Installasjoner og innredning er av eldre dato og har synlig slitasje som anbefales utbedret ved behov.
 - Rørføringer er av eldre type og bør følges opp, men det var ikke registrert lekkasje ved befarings.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR

- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 9x20
- Brann og lydklassifisert.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER

- Vinduer i malte trekarmer
- Dateringer ikke synlig. Vurderes som eldre men ikke gamle.
- 2-lags glass. Sidehengslede utførelser.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Det er normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes.

- Det er værslitasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassing. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
- Vannbrettsbeslag uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall.
- Tetningslister er eldre med begynnende slitasje, noe som gir redusert tetthet og fare for innvendig kondens, og listene anbefales rengjort og skiftet ved behov.

5. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Eldre- ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Innvendig vann og avløpsinstallasjoner er eldre. Der er registrert vanntilførsel med kobberrør og avløpsrør i plast. Det er registrert lokale muligheter for stengning av vann på toalettrom, men ikke innvendig stoppekran for øvrig. Det er på bad delvis forkrummet utenpåliggende vannrør. Staking kan utføres fra avløp. Avløpsrør er videreført på loft, men hele løsningen lar seg ikke kontrollere.

Ved enkel test av vanninstallasjoner vurderes normalt vanntrykk og avrenninger.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader: - Vannrør er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje og det anbefales utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Innvendige avløpsrør er fra byggeåret/eldre og har redusert restlevetid, noe som gir risiko for skader over tid og det anbefales vurdert utskiftet ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

- Det er registrert fuktmerker og svekkelser under servant både på kjøkken og toalettrom, noe som gir risiko for underliggende skader og anbefales fulgt opp og undersøkt nærmere ved rehabilitering.

- Det er ikke innvendig hovedstoppekran i leiligheten, noe som er normalt for bygg fra aktuell tid, men stoppekran i fellesområder bør lokaliseres og funksjonstestes for å sikre at vann kan stenges ved behov.

- Felles vann- og avløpsledninger i bygget er av samme generelle alder som installasjonene i de enkelte leilighetene. Med denne alderen må det påregnes normal slitasje og risiko for svekkelser over tid. Det er ikke utført full tilstandsvurdering av alle rørføringer i fellesarealer, men forholdene bør ses i sammenheng med registrert tilstand i leilighetene. Eventuelle behov for oppgraderinger anbefales vurdert av rørfagkyndig ved behov.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder står ikke i leiligheten, men plassert i felles teknisk rom i kjeller. Det er to beredere av typen Høiax SRS 300L som etter opplysninger fra eier forsyner leilighetene i bygget. Berederne er synlig eldre og står i rom med sluk. De er datert 2014.

Merknader: - Berederne er fra 2014 og vurderes å ha normal forventet levetid gjenværende.

- Det observeres utslipp av vann ved sikkerhetsventil, vurdert som normal trykkavlastning. Regelmessig kontroll av sikkerhetsventiler anbefales som del av normalt vedlikehold.

- Det er teknisk rom/bod uten membran/tettesjikt, men det er sluk i gulv som håndterer eventuell lekkasje.

- Plasseringen er normal for bygget og vurderes som tilfredsstillende. Begrenset skadepotensial ved eventuell lekkasje.

- Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader på berederne ved befaring.

TG 1 gis på at berederne har normal alder og normal funksjon. Plassering i felles teknisk rom med sluk innebærer lav konsekvens ved eventuell svikt, og manglende membran er normalt for byggetid.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegger, i tillegg til mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Merknader: - Klaffventil på soverom/stue mangler snor og det er merker etter avrenning rundt ventilen. Dette gir risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte skader. Ventilen anbefales renses og utbedret for normal drift.

- Det mangler ventiler i alle rom utover vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig luftutskifting. Det anbefales å etablere fungerende klaffventiler i yttervegg.

- Det er manglende avtrekk i badets ventilator. Dette gir risiko for fuktoppbygging. Det anbefales kontroll og utbedring.

- Det er åpen og mangelfull tetting rundt ventil i stue. Dette gir risiko for trekk og redusert lufttetthet. Det anbefales å tette og lukke gjennomføringen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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. 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.

Sikringsskap i felles gang. Det er kursfortegnelse i skapet. Det er automatsikringer inkludert hovedsikring og jordfeilbryter.

Det er ikke påvist skader synlig på elektrisk anlegg inne i boligen. Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

SAMSVARSERKLÆRING/ER

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Målnummer: 7359992906207503

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10. desember 2018

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

Merknader: - Det er ingen tilgjengelige personer som kan gi opplysninger om el-anlegget. Det er ikke gitt opplysninger fra leietaker, som sier noe om bruken av anlegget.

- Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeid på anlegget, noe som gir usikkerhet om omfang og fagmessig utførelse, og derfor anbefales det å innhente tilgjengelig dokumentasjon der det er mulig. Manglende samsvarserklæring for arbeid etter 1999 skaper usikkerhet om anleggets oppbygning, noe som øker risiko for feil og derfor anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet ved oppgraderinger.

- Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av en registrert elektrovirksomhet, for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å avdekke eventuelle feil som ikke fremkommer ved en visuell kontroll.

- Anlegget er kun visuelt besiktiget. El-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Basert på overnevnte merknader anbefales det en kontroll av anlegg og kapasitet av en elektrofagkyndig virksomhet,

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST

- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

ROM/ENDRINGER

- Det er tilsendt tegninger fra seksjonering av eiere av bygget. Det er til denne seksjonen vurdert lik bruk mot seksjon som tegninger viser.
- Det er avvik mot seksjoneringstegningen til bod i kjeller, der det ikke er revet vegg og befares som 2 boder, i stedet for en bod.

EGENERKLÆRING

- Eiere har gitt en muntlig beskrivelse av utførte tiltak. Det er ikke sendt egenerklæring og denne ikke gjennomgått. Ved ferdig utfyllt slik vil den gjennomgås ved at den tilsendes.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere gjeldende krav til fall på oppføringstidspunktet, og eldre forskrifter angir normalt ikke tallfestet fall. Fallet vurderes derfor funksjonsbasert etter NS 3600. Det er lokale partier uten fall mot sluk som kan medføre redusert evne til avrenning og økt risiko for fuktpåkjenninger. Tiltak er å etablere tilfredsstillende fall ved rehabilitering.
 - Belegget har begrenset gjenværende levetid og registreres med slitasje i samsvar med høy alder, og dette gir risiko for svekket motstandsevne og anbefales skiftet ved rehabilitering.
 - Tilgang til kontroll under og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for skjulte skader i området og anbefales undersøkt nærmere ved oppgradering av badet.
- TG 2 gis på grunn av utilstrekkelig fall, slitasje og aldring på belegg samt begrenset kontroll rundt dusjkabinettet, som samlet gir økt risiko for fuktpåkjenninger og tilsier planlegging av rehabilitering av våtrommet som helhet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er synlige fuktmerker og eldre slitasje under kum i kjøkkenskapet, noe som gir risiko for lukt og materialforringelse og anbefales rengjort og overvåket. Påvises ikke lekkasje ved test.
 - Det er manglende trekk i ventilatoren, noe som gir redusert luftutskifting ved matlaging og anbefales rensert eller utbedret.
 - Overflater på kjøkkenet bærer preg av manglende vedlikehold med flekker og mindre skader, og dette gir risiko for ytterligere slitasje og anbefales oppgradert ved vanlig vedlikehold.
 - Det er slitasje mot gulv og maling på benkeplate samt mindre avvik i innredningen, noe som gir risiko for videre slitasje og anbefales utbedret ved behov.
 - Det er svertesopp mot elastiske fuger mellom flis og benkeplate, noe som gir risiko for fuktopptak og anbefales fjernet og erstattet med ny fuge.
 - Kranen er løs og bør strammes, da dette gir risiko for lekkasje ved bruk.
- TG 2 gis på grunn av slitasje og fuktmerker under kum, løs kran, manglende trekk i ventilator og generell slitasje på innredning og overflater som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

3.1 Andre rom

- Det er slitasje på gulv og overflater med sår og avlassing som bør utbedres ved vedlikehold.
 - Det er påvist fuktmerker i skap under servant, uten pågående lekkasje ved test, og dette anbefales rengjort og fulgt opp.
 - Installasjoner og innredning er av eldre dato og har synlig slitasje som anbefales utbedret ved behov.
 - Rørføringer er av eldre type og bør følges opp, men det var ikke registrert lekkasje ved befarings.
- TG 2 gis på grunn av slitt og skadet gulv og overflater, fuktmerker under servant og eldre installasjoner som samlet gir behov for vedlikehold og oppfølging.

4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er normale bruksmerker på karmen til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmen må alltid forventes.
 - Det er værslittasje mot utvendige karmen som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmen for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.
 - Vannbrettsbeslag uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall.
 - Tetningslister er eldre med begynnende slitasje, noe som gir redusert tetthet og fare for innvendig kondens, og listene anbefales rengjort og skiftet ved behov.
- TG 2 gis på grunn av normal slitasje og tørkesprekker i utvendige trekarmvinduer samt behov for mindre vedlikehold på beslag og tetningslister, som over tid kan gi redusert beskyttelse mot værpåkjenninger uten oppfølging.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid, noe som gir økt risiko for lekkasje og det anbefales utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
 - Innvendige avløpsrør er fra byggeåret/eldre og har redusert restlevetid, noe som gir risiko for skader over tid og det anbefales vurdert utskiftet ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.
 - Det er registrert fuktmerker og svekkelser under servant både på kjøkken og toalettrom, noe som gir risiko for underliggende skader og anbefales fulgt opp og undersøkt nærmere ved rehabilitering.
 - Det er ikke innvendig hovedstoppekran i leiligheten, noe som er normalt for bygg fra aktuell tid, men stoppekran i fellesområder bør lokaliseres og funksjonstestes for å sikre at vann kan stenges ved behov.
- TG 2 gis på grunn av eldre vann- og avløpsrør med økt risiko for lekkasjer samt registrerte fuktmerker ved tilknyttede installasjoner, som samlet gir behov for oppfølging og utskifting ved fremtidige oppgraderinger.

6.3 Ventilasjon

- Klaffventil på soverom/stue mangler snor og det er merker etter avrenning rundt ventilen. Dette gir risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte skader. Ventilen anbefales renset og utbedret for normal drift.
 - Det mangler ventilering i alle rom utover vinduslufting. Dette gir risiko for dårlig luftutskifting. Det anbefales å etablere fungerende klaffventiler i yttervegg.
 - Det er manglende avtrekk i badets ventilator. Dette gir risiko for fuktoppbygging. Det anbefales kontroll og utbedring.
 - Det er åpen og mangelfull tetting rundt ventil i stue. Dette gir risiko for trekk og redusert lufttetthet. Det anbefales å tette og lukke gjennomføringen.
- TG 2 gis på grunn av mangelfull ventilasjon med defekt klaffventil, lite ventilering i flere rom og utilfredsstillende avtrekk på bad, som gir risiko for fukt og dårlig luftkvalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet, noe som gir risiko for redusert luftutskifting og anbefales utbedret ved å etablere luftespalte eller annen tilluftsløsning.
 - Det er ikke ivarettatt fuktbestandighet i materialene på veggene, og dette medfører risiko for fuktoptak over tid og bør utbedres ved å skifte til godkjente våtromsmaterialer.
 - Det er registrert tydelige fuktskader og oppflising nederst på panel, som innebærer risiko for ytterligere materialforringelse og anbefales utbedret.
 - Det er stedvis misfarging og skjolder på himling og vegger, som gir risiko for skader bak kledningen og bør undersøkes nærmere og utbedres.
 - Det er tegn til skjoldet og merker mot himlingen. I stort funksjonell.
 - Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Ikke påvist større skader av plasseringen mot denne.
 - Tilgang for inspeksjon rundt og bak dusjkabinettet er begrenset, noe som gir risiko for at skader ikke kan avdekkes visuelt og anbefales vurdert nærmere dersom badet oppgraderes.
- TG 3 gis på grunn av registrerte fuktskader i nedre del av vegger, manglende fuktbestandige materialer og utilfredsstillende ventilasjon som samlet gir betydelig risiko for fuktrelaterte skader. Estimert pris ses sammenhengende for våtrommet på punkt 1.1.3.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

- Det er en kombinasjon av eldre belegg og eldre slukløsning som innebærer risiko for utettheter ved belastning over tid og anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering.
- Det er begrenset tilgjengelighet i sluk og ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon, noe som gir risiko for at skader og lekkasjer ikke avdekkes og anbefales vurdert nærmere ved rehabilitering.
- Det er ikke ivaretatt fuktbestandighet og tettesjikt mot vegger i våtsoner, og dette gir risiko for fuktopptak og skader bak veggplater, det er synlige skader på aktuelle veggplater, og anbefales utbedret ved oppgradering av våtrommet.

TG 3 gis på grunn av eldre slukløsning, manglende tettesjikt og utilgjengelig sluk som samlet gir høy risiko for fuktskader og tydelig anbefaling om rehabilitering. Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av våtrommet som helhet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Andreas Hovland

Emil Lødeng

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Anders Syvertsens Vei 8

1792 Tistedal

3101-70/14/0/16



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Se takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut dusjkabinett og plugget vannrør til dusj

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært noen mindre vannlekkasjer gjennom taket på bygning. Nytt tak er utført

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Bjørn Larsen Eftf

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak utført

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygning er fra ca 1950 og normale skjevheter etter byggeår forekommer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Det er tidvis vanninnsig i kjeller, spesielt ved store nedbørsperioder. Drenering rundt bygning er å anta fra byggeår.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Henviser til takstrapp og punkt over om vanninnsig i kjeller og drenering.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Plugget to vannrør bad til dusjkabinett. Andre forhold er ukjent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Piper er tatt ned til under tak. Ingen ildsteder i bygg er således i funksjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Piper er tatt ned til under tak. Ingen ildsteder i bygg er således i funksjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget er seksjonert til 8 leiligheter. Sameie opprettes etter salg av 4 enheter eller mer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent Halden kommune oktober 2025.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Flere leiligheter i bygget er i dag utleid, frem til alle enheter er solgt.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrapport ved kjøp 2022, samt takstrapport ved salg nå i 2025.

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

♦ **Ja**

Bygning er fra 1950 og kan således oppleves som lytt i forhold til bygg fra dagens standard. Husdyr er tillatt i dagens leieforhold i bygget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Når sameie opprettes (ved salg av minimum 4 enheter) er det muligens å anta at fellesutgifter til strøm og forsikring kan gå noe ned.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Høytrykk og vakumservice as

Beskrivelse av arbeidet: Sanering og fjerning av oljetank

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Seksjonsnummer	Forsikring 74244	Komm.avg	Strøm 30000	Vaktmestertjenester 25000	Forretningsførsel 20000	Vedlikehold bygg 30000	Total fellesutgifter
Seksjon 9	738	1640	298	249	199	298	3422
Seksjon 10	1068	1752	431	360	288	431	4330
Seksjon 11	691	1640	279	233	186	279	3308
Seksjon 12	691	1640	279	233	186	279	3308
Seksjon 13	738	1640	298	249	199	298	3422
Seksjon 14	879	1752	355	296	237	355	3875
Seksjon 15	691	1640	279	233	186	279	3308
Seksjon 16	691	1640	279	233	186	279	3308

2025/8317

Fødselsdato: 4/10/202

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614870268
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
828606662	ASV8 AS		Brekkerødla 29, 1782 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3101	70	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3101	70	14	0	9	47 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	10	68 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	11	44 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	12	44 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	13	47 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	14	56 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	15	44 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei
3101	70	14	0	16	44 / 394	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



08.10.2025 10:21

Side 1 av 1

02 SEPT 2025

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn Asv 8 AS	Fødselsnr./Org.nr. 828606662	E-postadresse fredrik@texo.as
Adresse Brekkerødla 29	Postnummer 1782	Poststed Halden
		Telefonnummer 90909999 46748450

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3101	Kommunens navn Halden Kommune	Gårdsnr. 70	Bruksnr. 14	Festenr.
---------------------------	---	-----------------------	-----------------------	----------

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppges som brøk)
828606662	Asv8 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameie-seksjon bolig	SN = sameie-seksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13	B	47	B	25				37			49
2				14	B	56	B	26				38			50
3				15	B	44	B	27				39			51
4				16	B	44	B	28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9	B	47	B	21				33				45			57
10	B	68	B	22				34				46			58
11	B	44	B	23				35				47			59
12	B	44	B	24				36				48			60
Sum tellere: 394				Nevner = 394											

Dato 010925	Innsenderens underskrift Emil Lødning
-----------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

01.09.25

Innsenderens underskrift

Eund Lørdag / *[Signature]*

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

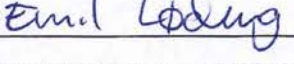
Sted og dato Halden 010925	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Fredrik Hovland
Sted og dato Halden 010925	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Emil Lødeng
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

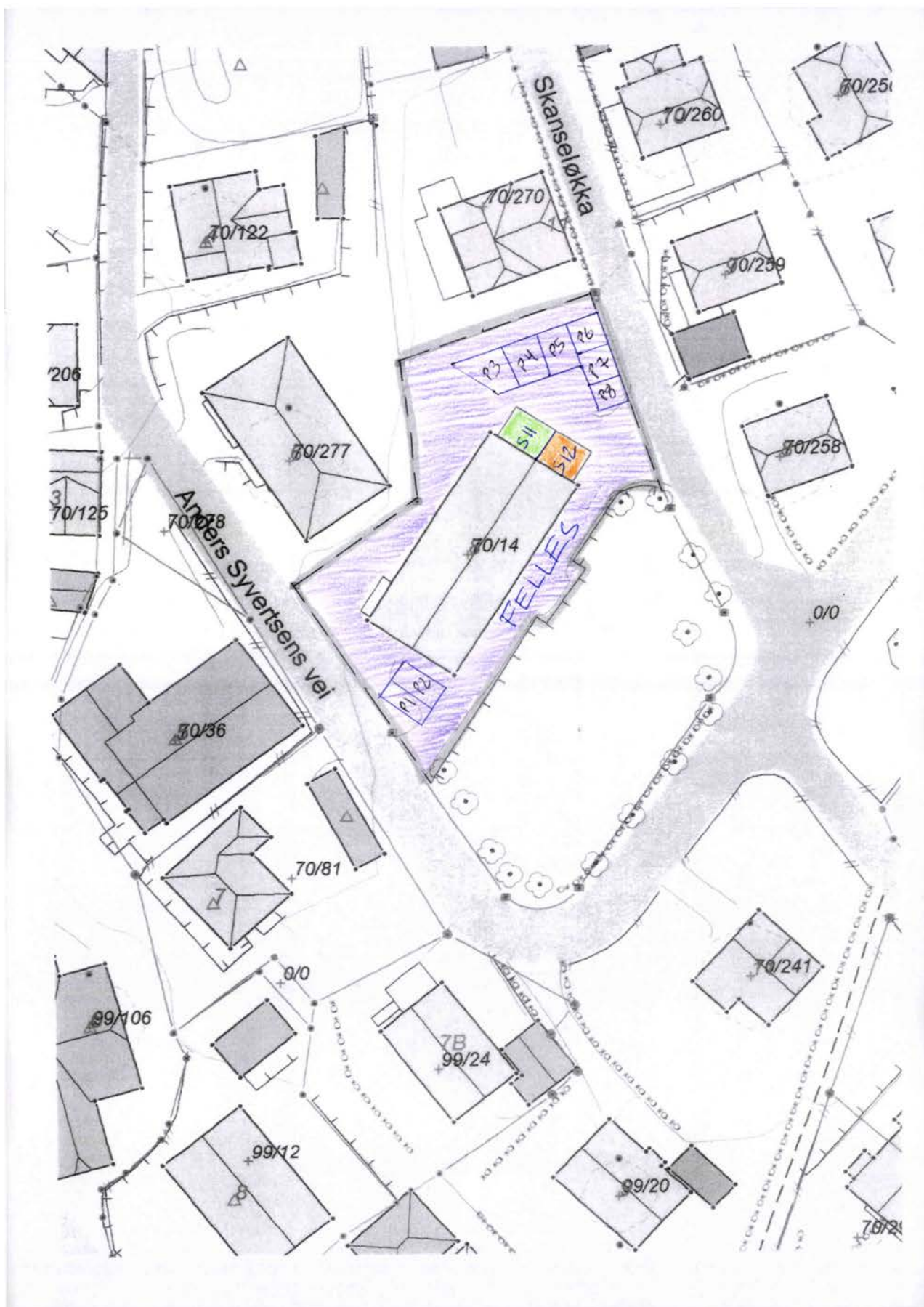
Kommunenr. 3101	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 70	Bruksnr. 14	Festenr.
Dato 17/9-25	Underskrift 	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten		

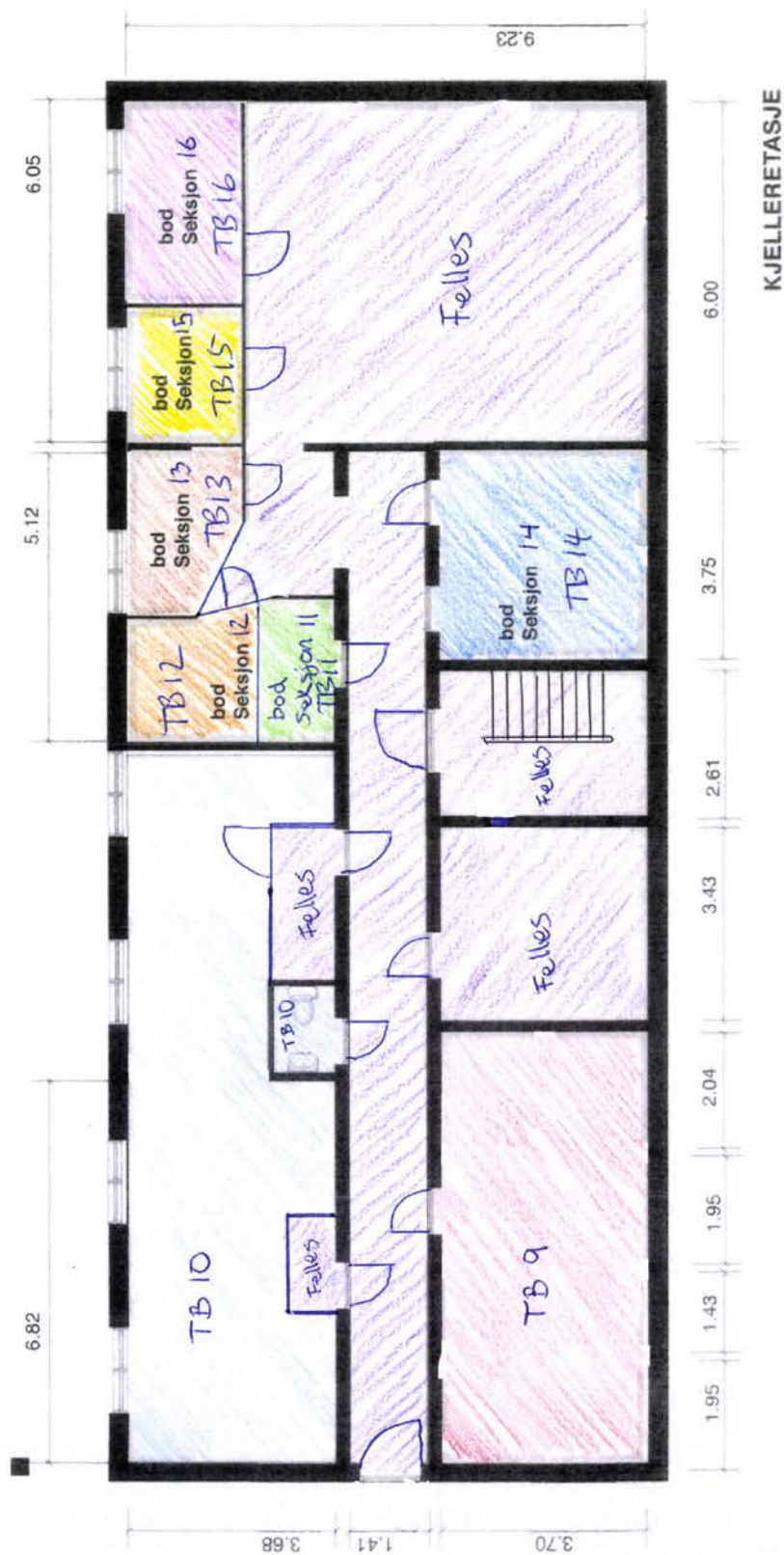
Dato 010925	Innsenderens underskrift  / 
----------------	--

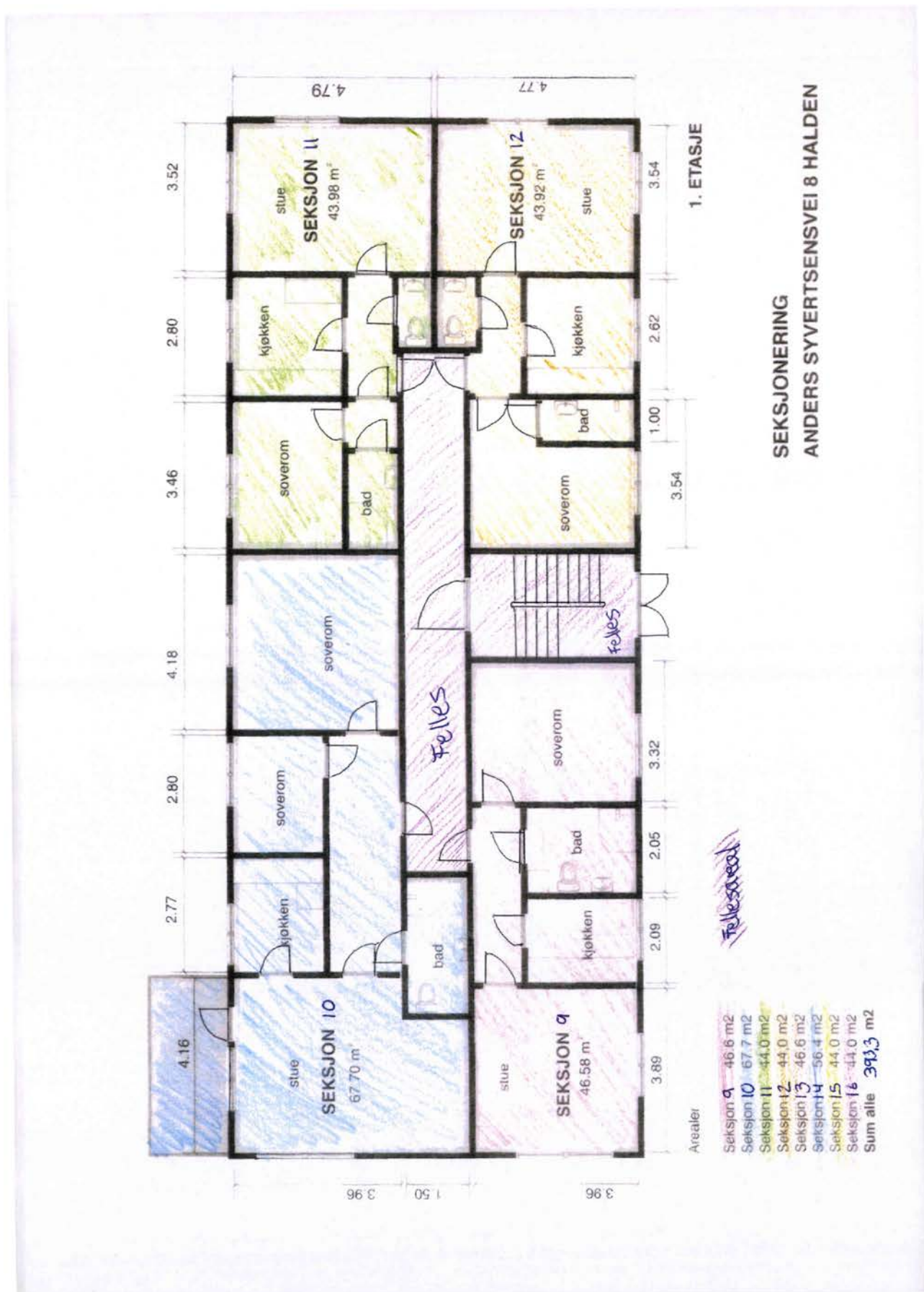
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig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

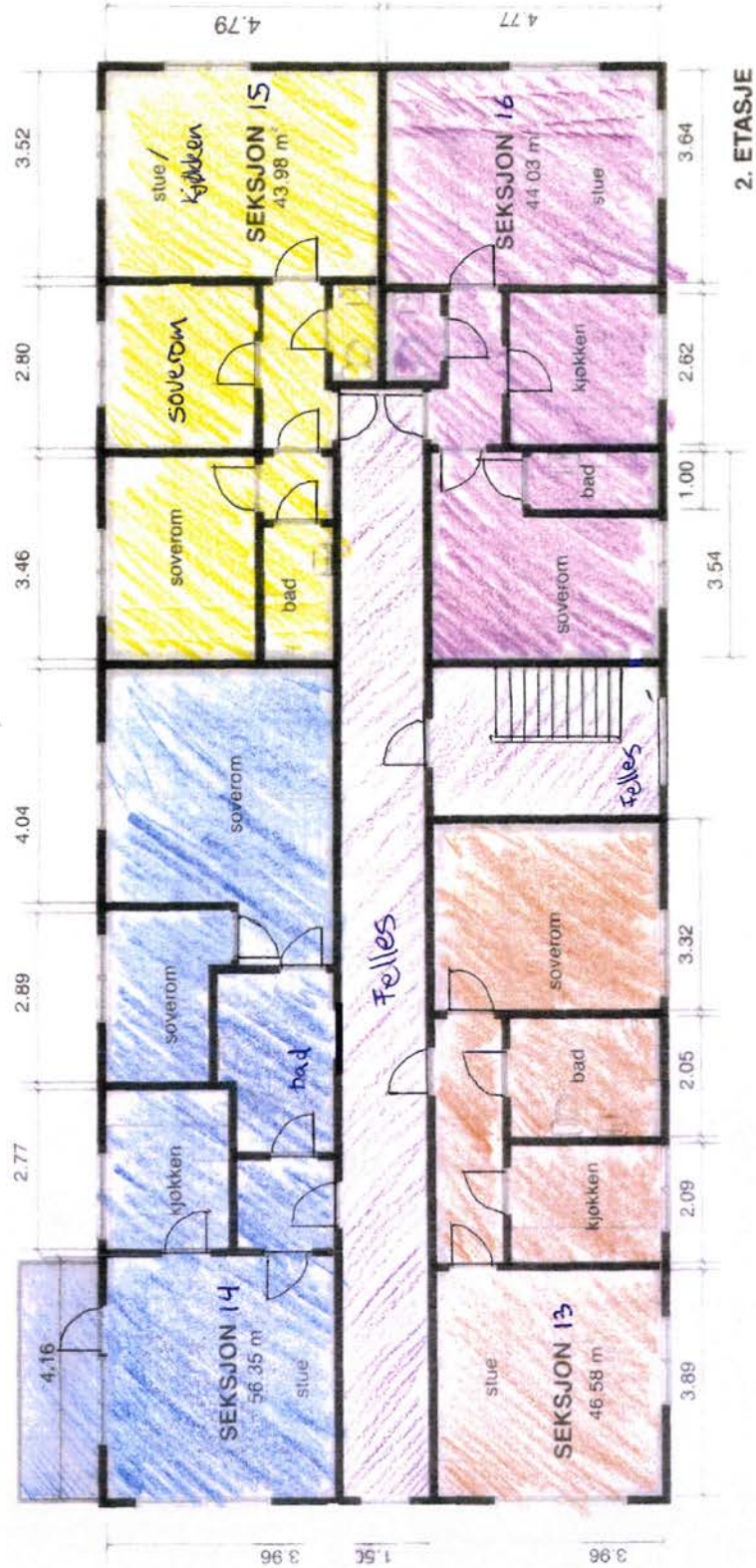
Dato: 01.09.25

Innsenderens underskrift
Emil Lørdeng









**SEKSJONERING
ANDERS SYVERTSENSVEI 8 HALDEN**



kon Signebøen
grunneier 30
450.

630.-

Mellom

Helge Signebøen

og

Saugbrug Eiendom AS

er i dag inngått følgende

TINGLYST

22 OKT. 1991

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 4221

TINGLYST

~~23 OKT. 1991~~

~~SORENSKRIVEREN I HALDEN~~

~~DAGBOKNR: 4265~~

Ikke endring

A V T A L E

Helge Signebøen (HS) er eier av eiendommen Anders Syvertsens vei 7, gnr. 70 bnr. 81 i Halden kommune. Saugbrug Eiendom AS (SE) er eier av eiendommen Anders Syvertsens vei 8, gnr. 70, bnr. 14 i Halden kommune.

HS gis en rett til å legge vannledning over eiendommen Anders Syvertsens vei 8. Vannledningen skal tjene som tilførselsledning for vann til eiendommen Anders Syvertsens vei 7. Ledningen skal legges som beskrevet i

Vedlegg: Kartskisse.

HS forplikter seg til å gjennomføre gravearbeidene på en måte som i minst mulig grad forstyrrer SEs bruk av sin eiendom. Gravearbeidene skal ikke igangsettes før SE er varslet på forhånd, og gjennomføringen skal skje overensstemmende med SEs anvisninger.

HS skal utrede alle kostnader i forbindelse med legging av ledningen og eventuelt senere vedlikehold. HS forplikter seg



Doknr: 4221 Tinglyst: 22.10.1991 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

H. dok. 4221-1



til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand terrenget var før arbeidet ble igangsatt, og HS bærer alle kostnader i tilknytning til dette. HS forplikter seg videre til å erstatte eventuelle skader som arbeidene eller senere bruk av ledningen påfører eiendommen Anders Syvertsens vei 8.

Denne avtale kan tinglyses på eiendommene.

Eventuelle tvister med bakgrunn i denne avtale skal avgjøres ved voldgift i.h. til Tvml. kap. 32.

Halden, den 30/9 91.....

Saugbrug Eiendom AS

Arnfinn Hofstad
Arnfinn Hofstad
styreformann

Helge Signebøen
Helge Signebøen



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Anders Syvertsens vei 8, 1792 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	634 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	1 117 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	1 117 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550	

Delareal	1 117 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	BA27

Delareal	1 117 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Kokkehaugen (vernenivå 1)
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-317		
Navn	Kokkehaugen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.03.1989		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/98/G-317.pdf		
Delarealer	Delareal	4 m ²	
	Formål	Offentlig friområde	
	Delareal	44 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	1 068 m ²	
	Formål	Boliger	



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	16
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 15.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Anders Syvertsens vei 8, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 894,55 kr
Eiendomsskatt	3 421,69 kr
Renovasjon	35 081,76 kr
Vann	18 624,85 kr
Sum	66 022,85 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1146400 prom	3.00	1/1	0 %	3 439,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	8 Beh.	2280.31	1/1	0 %	18 242,50 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	8 stk	2104.91	1/1	0 %	16 839,30 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
A kto vann innev. år	15%	75 m3	26.84	1/1	0 %	2 013,07 kr
A kto avløp innev. år	15%	75 m3	43.72	1/1	0 %	3 279,22 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	8 stk	2898.00	1/1	0 %	23 184,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	8 stk	2254.00	1/1	0 %	18 032,00 kr
					Sum	85 779,09 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



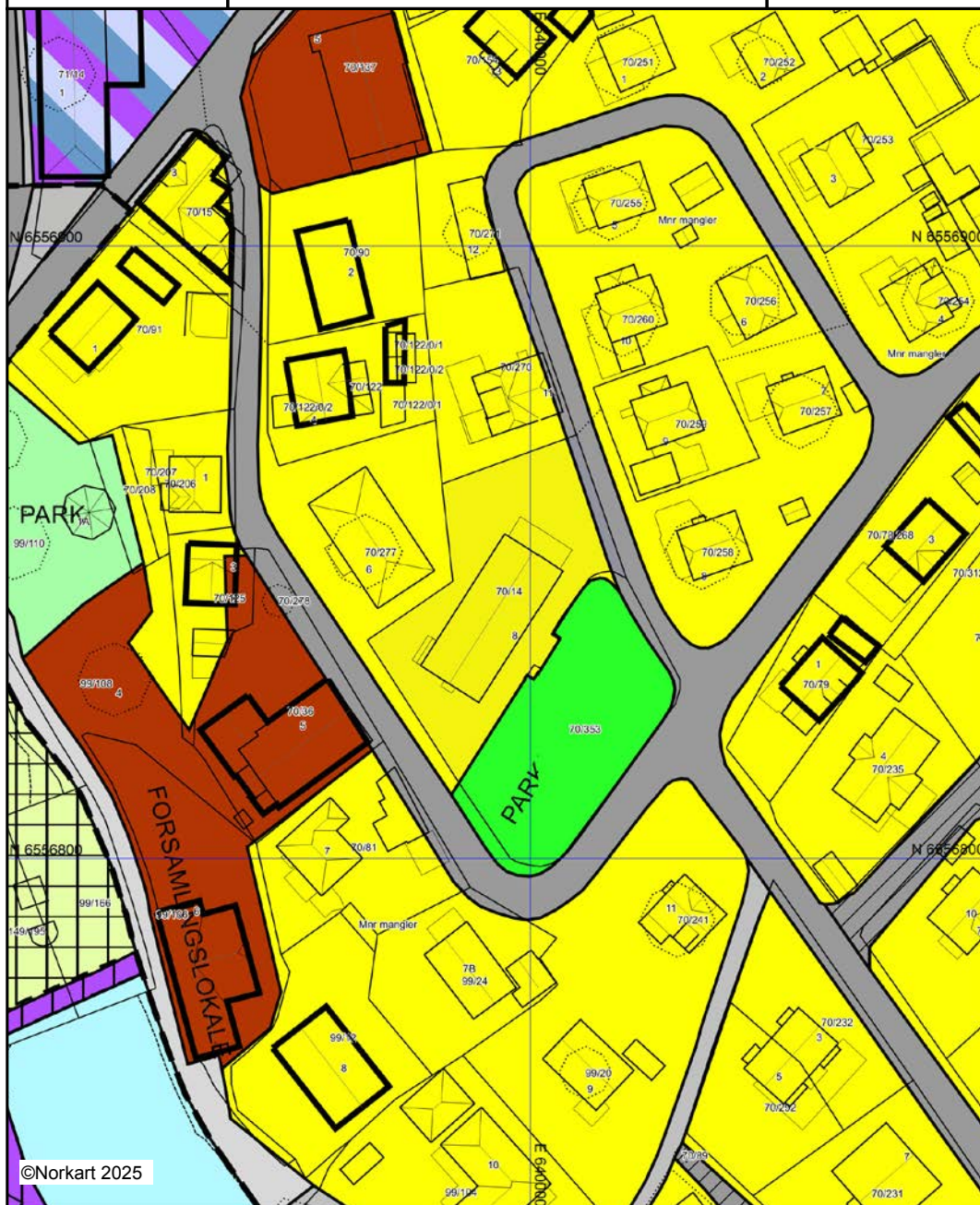
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/14/0/14
Adresse: Anders Syvertsens vei 8
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



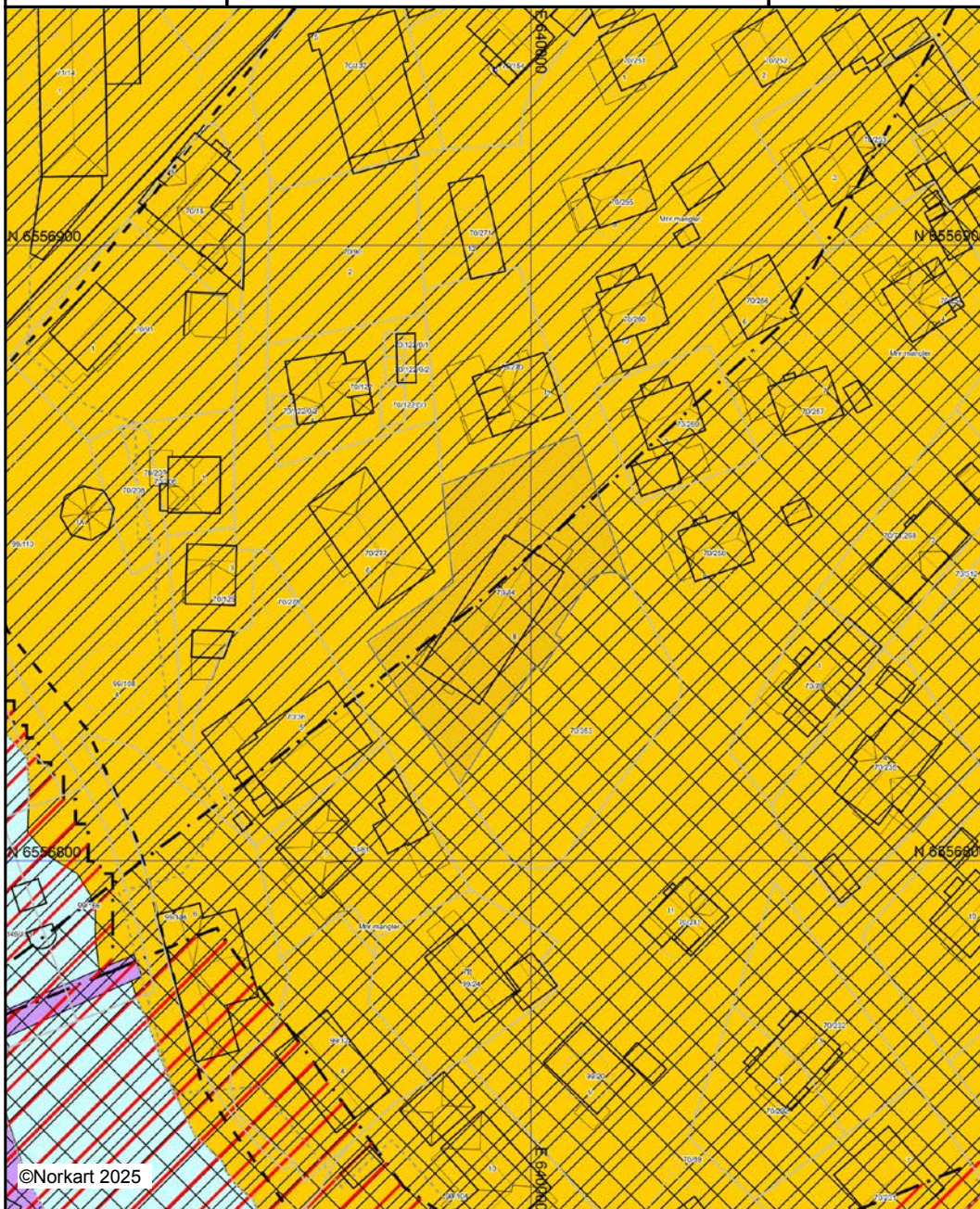
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 70/14/0/14
Adresse: Anders Syvertsens vei 8
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-70/14/0/14, Anders Syvertsens vei 8, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.51 km
Flomfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurensset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	01.12.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	94.8 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	2.6 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.05 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Nabolagsprofil

Anders Syvertsens vei 8 - Nabolaget Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Paviljongen 3 min
Linje 35, 306 0.2 km

Halden stasjon 6 min
Linje RE20 4 km

Skoler

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

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
362 elever, 15 klasser 3.5 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
338 elever, 15 klasser 4.1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
396 elever, 16 klasser 5.6 km

Halden vgs - avd. Risum 5 min
400 elever 3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 3.7 km

«Fint turområde»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

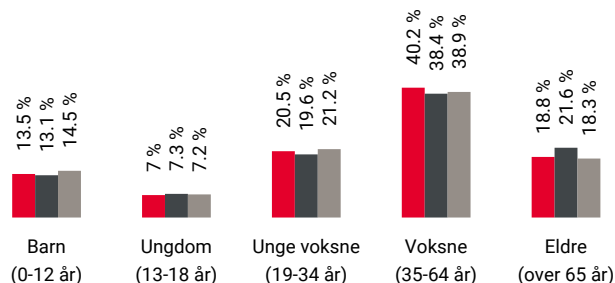
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

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

Bollerød Fus barnehage (1-5 år) 22 min
54 barn 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 5 min

Kiwi Risum 5 min
PostNord 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100



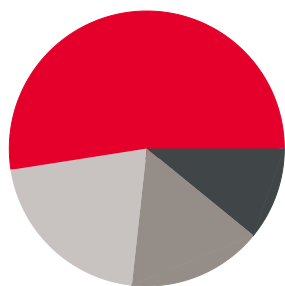
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽	Tistedalshallen - rehabilitering Aktivitetshall	11 min 🚶 0.8 km
⚽	Tistedalen stadion Fotball	13 min 🚶 0.9 km
🚴	SKY Fitness Halden	6 min 🚗
🚴	Timeout Energy Club	7 min 🚗

Boligmasse



53% enebolig
11% rekkehus
16% blokk
21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

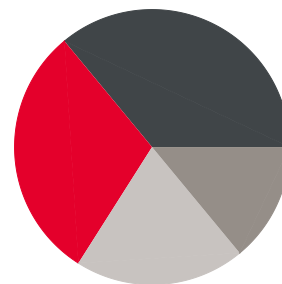
7 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



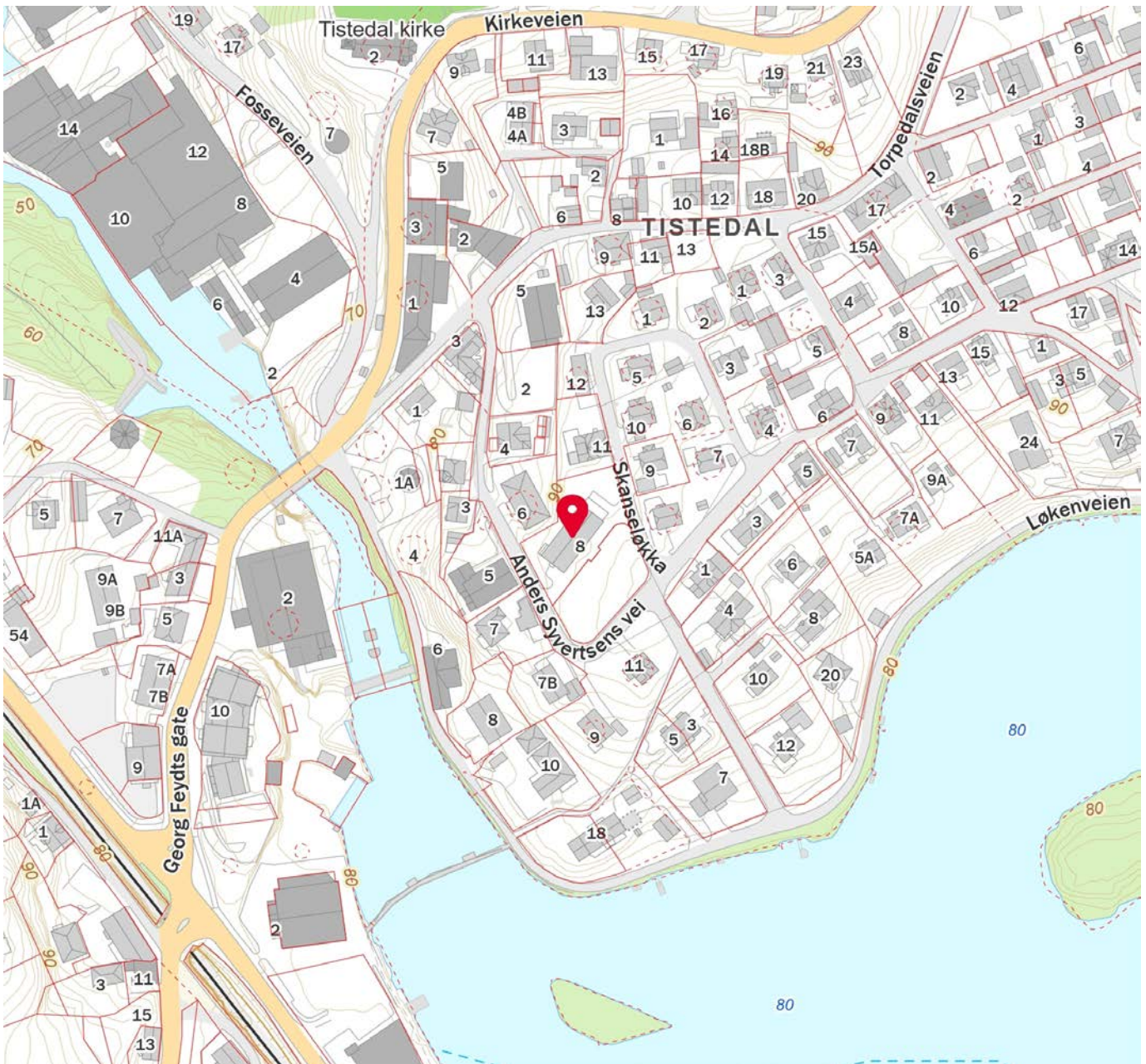
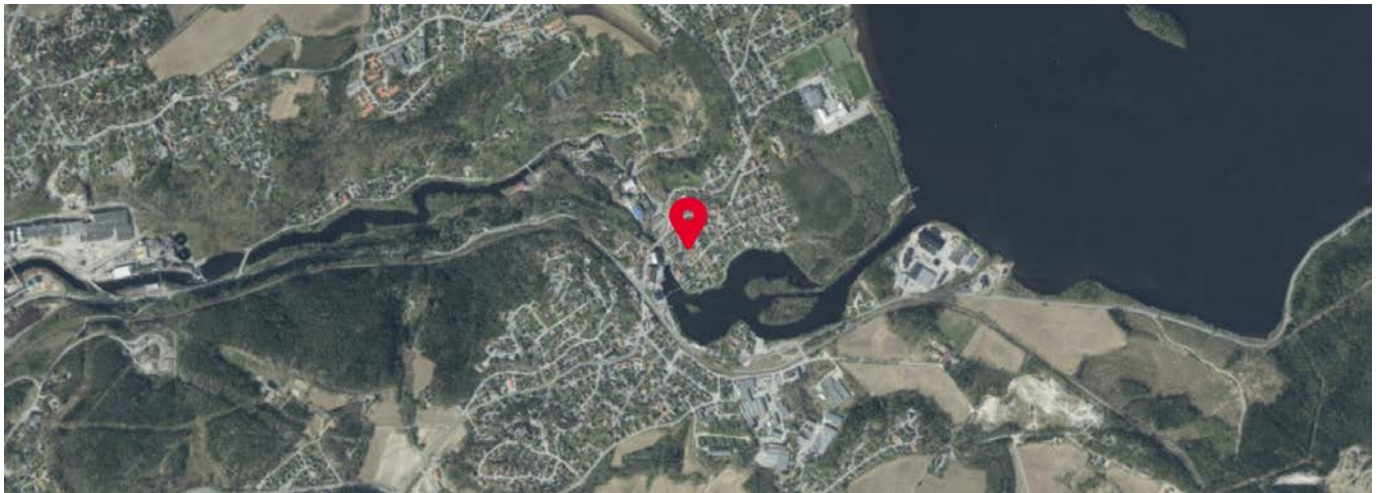
0%

45%

Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka
Halden
Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Anders Syvertsens vei 8
1792 TISTEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre