



**aktiv.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 730 000,-  
**Omkostn.:** Kr 44 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 774 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 875,-  
**Selger:** Asv8 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA-i/BRA Total** 56/70 kvm  
**Tomtstr.:** 1116.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 70, bnr. 14  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1101250182

# Praktisk og tiltalende selveier med 2 soverom. Balkong med kveldssol!

Velkommen til en tiltalende og innholdsrik hjørneleilighet med balkong mot vest. P-plass.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	54
Estimerte felleskostnader .....	61
Seksjonering .....	62
Tinglyst avtale .....	70
Matrikkelkart - og rapport .....	72
Planopplysninger .....	78
Brannforebygging .....	80
Kommunale gebyrer 2025 .....	82
Reguleringsplankart .....	84
Kommuneplankart .....	86
Områdeanalyse .....	88
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 14 kvm Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm Veranda

### **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 2,45m og 2,49m i leiligheten.

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

### **BOD**

Det er en kjellerbod som tilhører seksjonen ( i følge seksjoneringtegning). Bodden ligger i felles kjellerområde og tilstandsvurderes ikke etter NS 3600. Bodden er kun medtatt som S-rom i arealoversikten.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1116.8 kvm

**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 rapport**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Det foreligger ingen bekreftelse på byggeår for eiendommen, eiendommen antas å være fra ca. 1950 tallet.

Følgende er hentet fra takstmanns eierskifterapport:

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 malte 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:

#### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er vurdert som begrenset tilluft fra tilstøtende rom, selv om det registreres en liten spalte på dør mot nsoverommene. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, og det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning.
  - Veggene er ikke utført med fuktbestandige materialer, da det er panel som er spriket. Dette kan gi risiko for vanninntrengning og fuktopptak ved høy belastning. Det anbefales å følge opp løsningen og sørge for nødvendig vedlikehold av overflater.
  - Det er overflateskader nederst på panel ved gulv som trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, som gir kyvinger av treverket. Dette kan utvikle seg ved fortsatt belastning, og i ytterste konsekvens gi fare for fukt i konstruksjoner. Det må overvåkes og vurderes rehabilitering.
  - Det er noe opphengsskader mot himlingen. Slike bør alltid tettes i våtrom. Det er i området naturlig for lampe som på befaring ikke er montert. Må påses at det blir tettet og forbindelse med montering av ny lampe.
- TG 2 gis på at veggoverflater består av ikke-fuktbestandige materialer, samt registrerte skader og åpninger i overganger som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning.

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er registrert bom i fliser, noe som indikerer at flisene ikke har full limdekning mot underlaget. Dette kan redusere styrken i flisene og medføre risiko for at fliser løsner over tid. Det vurderes som få fliser, men forholdet bør observeres videre.
  - Det er registrert spekk i flis ved kasse bygd i rommet mot fellesgang. Dette kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak dersom skaden utvikler seg. Tiltak vil være skift av flis.
  - Det registreres slitasje i flisfuger med riss og enkelte sprekker. Dette settes i sammenheng med alder og generell slitasje. Fugene bør overvåkes videre for å unngå utvikling.
- TG 2 gis på at det er registrert bom i fliser, sprekkdannelser og slitasje i fuger som samlet gir økt risiko for skadeutvikling.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er lite trekk i ventilatoren, som tyder på at avtrekket fungerer dårlig og ikke sikrer effektiv fjerning av fukt og os fra matlaging. Avtrekket bør renses og funksjon forbedres for å sikre normal ventilasjon.
- Det er fugebrudd og slitasje på elastiske fuger mellom benkeskap og fliser, som kan

gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å utbedre fuger for å forhindre utvikling av fuktskader.

- Det er registrert sprekk i flis i hjørnet mellom benkeskap, som kan gi risiko for vanninntrengning og skade ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere utbedring dersom skaden utvikler seg.
- Det er slitasje og tegn til svelling ved skjøt av benkeplate, som kan føre til større skader uten tettende tiltak. Det anbefales å overflatebehandle området.
- Det er ikke montert håndtak på innredning ved befaring, og det er behov for justering av skuffer og skap for å sikre full funksjon. Det anbefales å justere beslag for normal bruk.

TG 2 gis på grunn av registrerte skader og slitasje i fliser og fuger, redusert ventilasjonseffekt og svekket utførelse i benkeplate, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon over tid.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er registrert noe slitasje på tetteslister som bør overvåkes over tid, da det kan gi risiko for svekkelser i funksjon og økt trekk ved nedsettelse i funksjon over tid. Det anbefales oppfølging og vedlikehold jevnlig.
- Det er noe startende slitasje og korrosjon på enkelte vridere. Tegn på kondens og kan overvåkes over tid, og vurdere skift av enkelte etter behov.
- Det er manglende eller svak utførelse på beslag til balkongdøren, som gir risiko for fuktinntreng og følgeskader av dette. Dette kan gi redusert levetid og bør utbedres for å sikre normal funksjon. Eier opplyser at det skal iverksettes tiltak for dette før salg av boligen.
- Balkongdøren slår noe i karm, og kan justeres noe. Dette gir risiko for ytterligere slitasje dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere dørblad og karm for normal lukking.
- Vannbrettsbesalg 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.
- Det er noe startende værslitasje på utvendige karm, som kan gi tørkesprekker og avflassing. Dette gir risiko for fuktinntrengning og påfølgende råteskader. Det anbefales skraping og overflatebehandling for å beskytte karmene som del av generelt vedlikehold.

TG 2 gis på registrert slitasje på tettesjikt, mangler ved beslag, redusert funksjon i balkongdør og værslitasje på karm, som samlet gir økt behov for vedlikehold og risiko for funksjonssvekkelse over tid.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk på terrasse er ca. 82 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde og utforming.
  - Det er værslitasje mot overflater, spesielt mot nedre del av kledningen samt detaljer på kledningern. Dette gir risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. Det anbefales skraping, overflatebehandling og vedlikehold.
  - Tekkingen på balkongdekket vurderes som eldre og har synlig slitasje med sprekker og avskalling, kombinert med områder med stående vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid, og det anbefales at tekkingen følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved behov.
  - Det er begrenset fall på balkongdekket, og det registreres enkelte områder med stående vann. Dette kan bidra til slitasje mot tekkingen og avskalling av overflate. Det anbefales å etablere bedre fall eller tiltak som sikrer avrenning ved oppgradering av denne.
  - Det er manglende tetting i overgang mot yttervegg, og dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og det anbefales å etablere beslag eller tilsvarende løsning som sikrer en tett og varig overgang.
- TG 2 gis på grunn av for lav rekkverkshøyde, slitasje på kledning og overflater, eldre og svekket tekking med stående vann, begrenset fall på dekket og manglende tetting i overgang mot yttervegg, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
  - Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
  - Det er ikke påvist lekkasje, men alder på rør medfører økt risiko for skade, og det anbefales ved naturlig oppgradering.
  - Svært begrenset avrenning i sluk på bad opplyses ved bruk av test, og dette gir risiko for tilbakeslag og vannpåvirkning. Tiltak anbefales.
  - Det er på loft registrert avløpsrør og avløpslufting som føres gjennom tak, og løsningen lar seg ikke fullstendig verifisere, og det anbefales videre kontroll ved rehabilitering.
  - Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tidligere mindre arbeider, som vurderes som en risikoopplysning.
- Det er fremvist noen fakturaer fra Halden Rørleggerservice, men dette inneholder ikke erklært samsvar eller spesifikasjon av hvor arbeid er utført i boligen, og det anbefales at rørinstallasjoner kontrolleres ved oppgraderinger.

- 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 2 gis på grunn av anleggets alder, registrerte svakheter ved avløpsløsning og lufting, begrenset avrenning og tilbakeslagsrisiko, samt manglende innvendig stoppekran og usikkerhet knyttet til skjulte overganger og eldre rørdeler.

### 6.3 Ventilasjon

- Det er begrenset avtrekk i ventilator fra kjøkken, noe som gir redusert luftutskifting og risiko for dårlig inneluft, og det anbefales at løsningen ferdigstilles og kontrolleres.

- Det er pågående arbeid med avtrekkskanaler fra tidligere stopepunkt i plastkanaler, og manglende ferdigstilling gir risiko for utilstrekkelig avtrekk og kondensproblemer, og tiltak må utføres før overtakelse. Dette er under utbedring.

- Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

TG 2 gis på at ventilasjonen har begrenset funksjon med manglende ferdigstilt avtrekkskanal på kjøkken og kun

enkel naturlig ventilasjon, som samlet gir redusert luftutskifting og behov for oppgradering.

Forhold som har fått TG3:

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er med dagens utførelse ikke mulig å verifisere membran og eventuell sikker overgang mellom denne og sluket. Kan ikke utelukke svekkelser, og med dette kan det oppstå lekkasjer.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.

- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

- Det er ikke membran eller tett utførelse mot vegger, og fuktbestandighet i våtsoner er ikke ivaretatt. Tiltak er utskifting av løsningen ved rehabilitering. Med dette gjelder også gjennomføringer i konstruksjoner uten nødvendig tetting, som skaper risiko for fukt i konstruksjoner ved lekkasje.

- Ved test av avrenning i sluk er det registrert at sluket ikke har tilfredsstillende tilførsel

og avrenning. Dette skaper risiko for fukt i konstruksjonen ved lekkasje. Tiltak som sikrer trygg avrenning anbefales utført.

TG 3 gis på grunn av manglende membran på vegger og bruk av panel som ikke gir tilfredsstillende fuktsikring i våtsone, kombinert med ujevn og mulig utett overgang mellom belegg og sluk som gir direkte risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av badet.

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 måneder.

Boligselger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Vatrom, tak og fasade:

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

Svar: Ja.

Toalett sistene fyller ikke helt opp. Innmat i toalett kan med fordel byttes ut. Se for øvrig takstrappport.

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 eier?

Svar: Ja.

Faglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Lyn elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vifte på badet. Satt inn ny termostat til varmekabler i gulv på bad.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny baderomsinnredning og blandebatteri.

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, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja.

Det har vært noen lekkasjer i taket på bygget, men taket er nylig byttet ut (aug/sept 2025).

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: Byttet tak.

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

Svar: Ja.

Bygget er fra ca. 1950 og har dermed skjevheter. Verandadør er noe skjev.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Drenering, fukt og lakkasje:

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

Svar: Ja.

Det er vanninnsig i kjelleren, spesielt i perioder med mye regn.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Kjeller er spesielt utsatt for fukt og vanninnsig gjennom grunnmur og i gang i kjeller.

Antar at drenering rundt bygget ikke er forbedret siden byggeår.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner:

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

Svar: Ja.

Toalett i seksjon 14 kan lage lyd og bruke tid på å fylles opp. Henviser for øvrig til takstrappert.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri på bad.

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

Svar: Ja.

Byttet baderomsvifte i seksjon 14 og termostat til varmekabler i gulv.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025

Firmanavn: Lyn elektro as.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsvifte og termostat varmekabler gulv.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Pipe er tett ned til under tak.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Lyn elektro as.

Beskrivelse av arbeid: Satt inn to utestikk ved inngangsparti, termostat varmekabler seksjon 14. Baderomsvifte seksjon 14.

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 til 8 leiligheter.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja.

Godkjent oktober 2025.

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

Ja.

Flere leiligheter i bygget leies ut per i dag frem til de blir solgt.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

(For ordensskyld opplyses det om at svaret henviser til eiendommen i sin helhet og ikke til seksjon 14 som ikke har egen utleiedel.)

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

Svar: Ja.

Tidligere takstrappport ved salg 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 ca. 1950 og kan således oppleves som mer lytt enn man opplever i bygg etter dagens byggestandard. Det er per i dag tillatt med husdyr i leieforholdene.

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

Svar: Ja.

Sameiet blir opprettet etter 4 enheter eller mer solgt. Det kan muligens forventes at fellesutgifter som forsikring og strøm vil gå noe ned etter opprettelse av sameie.

Generelt:

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

Svar: Ja.

Falært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2025.

Firmanavn: Høytrykk og vakumteknikk as.

Beskrivelse av arbeidet: Sanering og fjerning av oljetank.

### **Innhold**

2.etg. vest: Entre, dusj/wc/vaskerom, 2 soverom, stue med åpen løsning til kjøkken og utgang til vestvendt balkong. Lagringsbod medfølger i kjeller.

### **Standard**

Boligen er nydelig oppusset med nye, enstavs eikelaminatgulv, samt nymalt tapet og himlinger. Tidløst og moderne kjøkken i tiltalende farge. Badet har fliser med varmekabler i gulv, ny moderne baderomsinnredning med skuffer for oppbevaring, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ingen felles kollektiv avtale i dag. Kjøper må belage seg på å tegne eget abonnemenet for tv og internett.

### **Parkering**

Det er 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med elektriske ovner.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://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

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 730 000

### Omkostninger kjøper

1 730 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

43 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

44 600 (Omkostninger totalt)

55 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 774 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 785 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 788 300 (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.

### **Informasjon om 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. seksjoneringen av bygget i 2025. Kjøper må påregne at faktura for kommunale avgifter og eiendomsskatt vil faktureres for hver seksjon, dersom ikke annet beslattes i sameiet.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

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.

### **Informasjon om formuesverdi**

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](http://skatteetaten.no).

### **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.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

56/394

### **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 3 875,-.

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 3 875

## Sameiet

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 70, bruksnummer 14, seksjonsnummer 14 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:

3101/70/14/14:

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: 14  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 56/394

### **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.

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

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](http://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.

### **Meglere 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 enhet kr 5500,- og markedsmappe 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**

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

Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

### **Oppdragstaker**

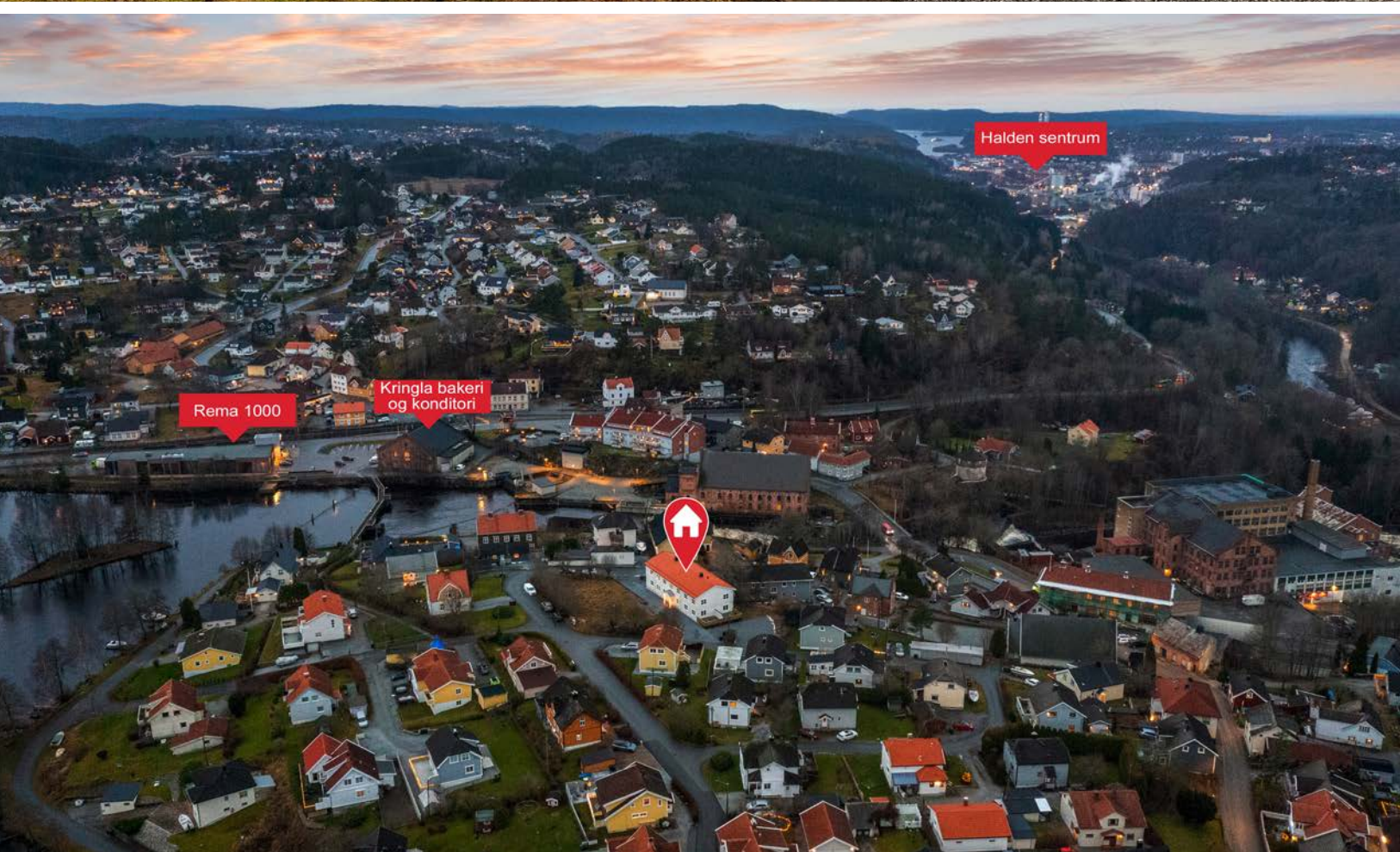
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026









"Skansetun"



Fellesarealer i sameiet.



Soverom.



Romslig soverom malt i lun dempet grønnfarge. Garderobeskap på soverom.



Oppusset og tiltalende selveierleilighet.



Stue malt i behagelig grønn tone som skaper et moderne uttrykk.



Stue og kjøkken i åpen løsning bidrar til luftig og sosialt område.



Fra stuen er det utgang til veranda.

Kjøkken.





Leiligheten har en pratisk planløsning.



Tidløst kjøkken i titalende farge.



Ved soverommet er det et ekstra rom som kan benyttes til kontor, eller garderoberom, alt etter behov.



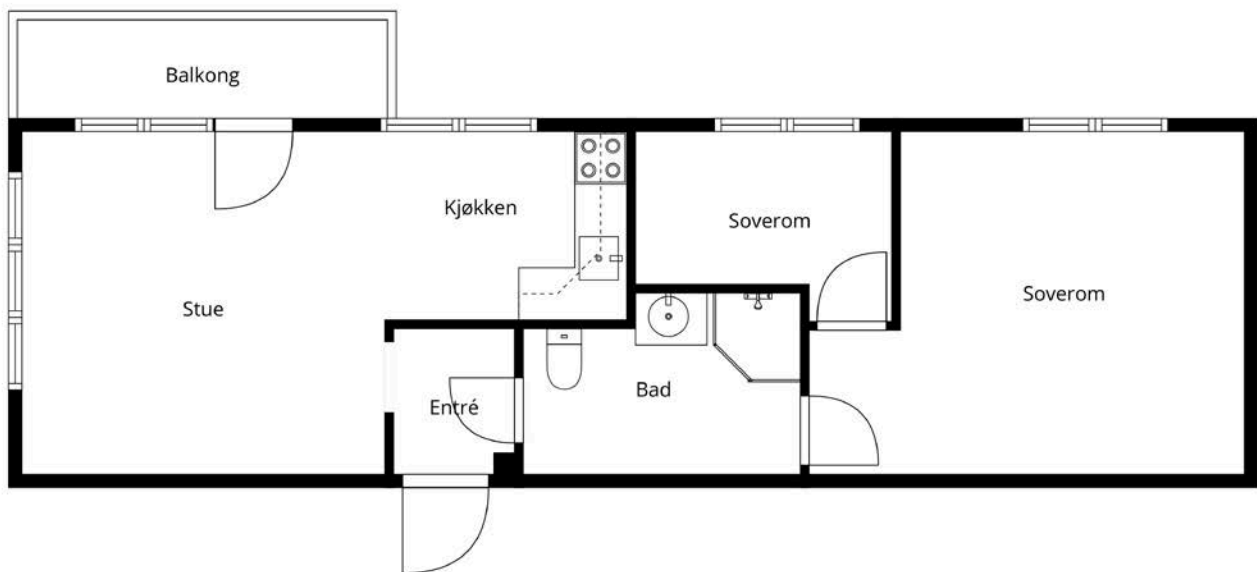
Ekstra rom ved soverom.



Badet har fliser med varmekabler i gulv, ny moderne baderomsinnredning med skuffer for oppbevaring, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Fra badet er det ankomst til boligen soverom.



**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 Tistedal



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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**

Egenerklæringskjema 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:	14
Festenummer:	0
Andelsnummer:	-
Byggeår:	ukjent / ikke oppgitt
Tomt:	Felleseiet 1117 m <sup>2</sup>
Kommune:	3101 Halden

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asv8 As V/ Emil Lødeng
Befaringsdato:	02.12.2025
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 trekarmer og 2- lags glass, sidehengslede utførelser. Etasjeskillere 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:**

Leiligheten fremstår i hovedsak som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggemåte, men det er registrert flere bygningsdeler med behov for oppfølging og tiltak. Våtrommet vurderes som den mest risikoutsatte bygningsdelen, med vesentlige og alvorlige avvik knyttet til tettesjikt, slukløsning og materialbruk, noe som gir økt risiko for fukt- og lekkasjeskader. Det er videre registrert forhold med TG 2 knyttet til kjøkken, balkong, vinduer og ytterdører, VVS-installasjoner og ventilasjon, hovedsakelig relatert til alder, slitasje og funksjon. Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, med særlig fokus på rehabilitering av badet og oppfølging av tekniske installasjoner.

**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, Procloud, 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 - Fliser på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER - Panel bad, malte plater med tapet øvrige rom.

HIMLING - Takess, trefiberolater, oanek og malte plater.

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 pågående arbeider mot overflater med bl.a skift av gulv. Det er utført oppgraderinger som malte overflater og kjøkkeninnredning.

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 m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	56			5	56	
Kjeller		14				14
SUM BYGNING	56	14		5	56	14
SUM BRA	70					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.

**BRA-e:**

Bod i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER**

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,45m og 2,49m i leiligheten.  
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

**TOMTEAREAL**

- Tomteareal er hentet fra matrikkelen, via Eiendomsverdi.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****BOD**

Det er en kjellerbod som tilhører seksjonen ( i følge seksjoneringtegning). Bodan ligger i felles kjellerområde og tilstandsvurderes ikke etter NS 3600. Bodan er kun medtatt som S-rom i arealoversikten.

**ETASJESKILLE**

Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. 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 15mm på strekker av 2m og opptil 20mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.

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 pågående oppussing ved befarings, og det er opplyst at det skal utføres komplettering av overflater før boligen selges. Det er noe gjenstående arbeid mot overflater gulv og enkelte vegger. Opplyst at badetromsgulvet skal males. Boligen er befart i dagslys.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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:**

Eier Emil Lødeng tilstede ved befarings.

## **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**

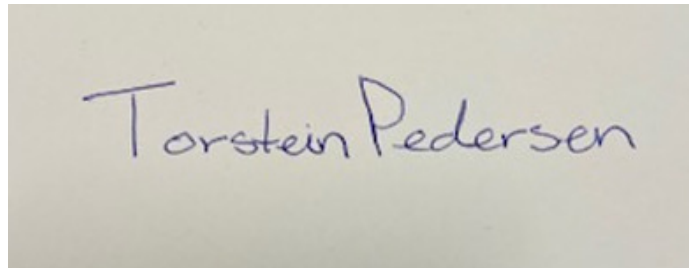
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Torstein Pedersen**

Bygg/tømrermester. Takstmann

15/12/2025



Torstein Pedersen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet fra gangen, og fra soverom i leiligheten. Badet er av eldre dato og har overflater med malt panel over sokkelflis på vegger og folierte takessplater i himlingen. Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte plassert i himlingen over servant. Det er en liten spalte for tilluft fra tilstøtende rom via dør mot soverommene. Dusjing skjer i lukket dusjkabinett, og veggoverflatene utsettes derfor i mindre grad for direkte vannsprut. Vindu og omramming i våtsone er kontrollert uten å registrere skader eller tegn til fuktpåvirkning.

## UTSTYR/INNREDNINGER

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med underskap, ett greps blandebatteri.
- Gulvstående toalett.

**Merknader:** - Det er vurdert som begrenset tilluft fra tilstøtende rom, selv om det registreres en liten spalte på dør mot soverommene. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, og det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning.

- Veggene er ikke utført med fuktbestandige materialer, da det er panel som er spriket. Dette kan gi risiko for vanninntrengning og fuktopptak ved høy belastning. Det anbefales å følge opp løsningen og sørge for nødvendig vedlikehold av overflater.
- Det er overflateskader nederst på panel ved gulv som trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, som gir kyvinger av treverket. Dette kan utvikle seg ved fortsatt belastning, og i ytterste konsekvens gi fare for fukt i konstruksjoner.. Det må overvåkes og vurderes rehabiliterin.
- Det er noe opphengsskader mot himlingen. Slike bør alltid tettes i våtrom. Det er i området naturlig for lampe som på befaring ikke er montert. Må påses at det blir tettet og forbindelse med montering av ny lampe.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Gulvet er flislagt og det er gulvvarme i dette. Overgang mot vegg med sokkelflis i nedre del. Badet er eldre og det er slitasje mot overflater som samsvarer med dette. Det er opplyst at overflater skal males.

Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Det kontrolleres ett fall mot sluk. Mindre en dagens preaksepterte ytelser, men trolig i henhold til gjelde krav ved oppføring. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep.

**Merknader:** - Det er registrert bom i fliser, noe som indikerer at flisene ikke har full limdekning mot underlaget. Dette kan redusere styrken i flisene og medføre risiko for at fliser løsner over tid. Det vurderes som få fliser, men forholdet bør observeres videre.

- Det er registrert sprekk i flis ved kasse bygd i rommet mot fellesgang. Dette kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak dersom skaden utvikler seg. Tiltak vil være skift av flis.
- Det registreres slitasje i flisfuger med riss og enkelte sprekker. Dette settes i sammenheng med alder og generell slitasje. Fugene bør overvåkes videre for å unngå utvikling.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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 gjøres oppmerksom på at tekking, membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Det er ikke kjent alder på dette våtrommet, men det vurderes eldre. Det vil være eventuell membran under fliser som er tettesjikt i rommet. Ikke ivarettatt tettesjikt mot vegger, som er badets overflater med panel.

Sluket er plassert under kabinettet. Det er en eldre slukløsning med sluk i plast. Utførelsen er med kjente produkter, men med denne løsningen er det begrenset mulighet for å verifisere membran og sikker overgang mellom denne og sluket. Sluket er eldre og har ikke tilfredsstillende vedlikehold og tilgriset, noe som også gjør undersøkelser begrenset. Ved enkel test vurderes normal avrenning i servant, men ikke tilfredsstillende avrenning i sluket.

#### 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 med dagens utførelse ikke mulig å verifisere membran og eventuell sikker overgang mellom denne og sluket. Kan ikke utelukke svekkelser, og med dette kan det oppstå lekkasjer.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
- Det er ikke membran eller tett utførelse mot vegger, og fuktbestandighet i våtsoner er ikke ivarettatt. Tiltak er utskifting av løsningen ved rehabilitering. Med dette gjelder også gjennomføringer i konstruksjoner uten nødvendig tetting, som skaper risiko for fukt i konstruksjoner ved lekkasje.
- Ved test av avrenning i sluk er det registrert at sluket ikke har tilfredsstillende tilførsel og avrenning. Dette skaper risiko for fukt i konstruksjonen ved lekkasje. Tiltak som sikrer trygg avrenning anbefales utført.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

I kjøkkenområdet er det laminat på gulvet, fliser mellom benkeskap og malte plater i himlingen.

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

#### UTSTYR/INNREDNINGER

- Kum med benk i stål. ett greps blandebatteri

#### VENTILATOR

- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med litt for lite trekk ved bruk av papirark.

**Merknader:** - Det er lite trekk i ventilatoren, som tyder på at avtrekket fungerer dårlig og ikke sikrer effektiv fjerning av fukt og os fra matlagning. Avtrekket bør renses og funksjon forbedres for å sikre normal ventilasjon.

- Det er fugebrudd og slitasje på elastiske fuger mellom benkeskap og fliser, som kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å utbedre fuger for å forhindre utvikling av fuktskader.
- Det er registrert sprekk i flis i hjørnet mellom benkeskap, som kan gi risiko for vanninntrengning og skade ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere utbedring dersom skaden utvikler seg.
- Det er slitasje og tegn til svelling ved skjøt av benkeplate, som kan føre til større skader uten tettende tiltak. Det anbefales å overflatebehandle området.
- Det er ikke montert håndtak på innredning ved befaring, og det er behov for justering av skuffer og skap for å sikre full funksjon. Det anbefales å justere beslag for normal bruk.

### 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Det er normal alder og slitasje på overflater i rom som ikke omfattes av byggteknisk vurdering. Det er ingen andre rom av byggteknisk betydning, og overflater og slitasje i oppholdsrom inngår ikke i vurderingen.

#### Merknader:

### 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.

#### BALKONGDØR

- Balkongdøren er i malt trekarm.
- 2- lags glass. Det er ikke påvist datering for døren.
- Døren har grei funksjon ved åpning og lukking men noe svekkelser, ses i merknader.

#### VINDUER

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

**Merknader:** - Det er registrert noe slitasje på tetteslister som bør overvåkes over tid, da det kan gi risiko for svekkelser i funksjon og økt trekk ved nedsettelse i funksjon over tid. Det anbefales oppfølging og vedlikehold jevnlig.

- Det er noe startende slitasje og korrosjon på enkelte vridere. Tegn på kondens og kan overvåkes over tid, og vurdere skift av enkelte etter behov.

- Det er manglende eller svak utførelse på beslag til balkongdøren, som gir risiko for fuktinntreng og følgeskader av dette. Dette kan gi redusert levetid og bør utbedres for å sikre normal funksjon. Eier opplyser at det skal iverksettes tiltak for dette før salg av boligen.

- Balkongdøren slår noe i karm, og kan justeres noe. Dette gir risiko for ytterligere slitasje dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere dørblad og karm for normal lukking.

- 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.

- Det er noe startende værslitasje på utvendige karm, som kan gi tørkesprekker og avflassing. Dette gir risiko for fuktinntrengning og påfølgende råteskader. Det anbefales skraping og overflatebehandling for å beskytte karmene som del av generelt vedlikehold.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

## BALKONG

Det er tilgang til en utkraget balkong mot vest via balkongdør i stue. Balkongen er oppført som en bjelkelagskonstruksjon med eldre membranbekledning på balkongdekket, og med rekkverkskonstruksjon i tre med stående og liggende kledning. Håndrekke er utført i impregneret treverk. Avrenning fra balkongen skjer via spalte under rekkverket. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

**Merknader:** - Rekkverk på terrasse er ca. 82 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde og utforming.

- Det er værslitasje mot overflater, spesielt mot nedre del av kledningen samt detaljer på kledningene. Dette gir risiko for fukt påvirkning og redusert levetid. Det anbefales skraping, overflatebehandling og vedlikehold.
- Tekkingen på balkongdekket vurderes som eldre og har synlig slitasje med sprekker og avskalling, kombinert med områder med stående vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid, og det anbefales at tekkingen følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved behov.
- Det er begrenset fall på balkongdekket, og det registreres enkelte områder med stående vann. Dette kan bidra til slitasje mot tekkingen og avskalling av overflate. Det anbefales å etablere bedre fall eller tiltak som sikrer avrenning ved oppgradering av denne.
- Det er manglende tetting i overgang mot yttervegg, og dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og det anbefales å etablere beslag eller tilsvarende løsning som sikrer en tett og varig overgang.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er innvendige vann- og avløpsrør som hovedsakelig vurderes å være fra byggetid, med vanntilførsel i kobber og avløpsrør i plast. Det er observert flere deler av avløpsstammen i støpejern i boligen. Det er ikke synlige overganger mellom avløpsledninger og eventuelt eldre rørføringer inne i selve leiligheten. Det er ikke innvendig stoppekran i leiligheten, og staking kan utføres fra avløp og avløpsstamme i kjeller. Avløpslufting føres opp gjennom loftet og videre ut over tak, uten at hele løsningen lot seg verifisere. Lufting antas ført helt over tak, men dette er ikke bekreftet. Lokale stengeventiler for vanntilførsel er plassert ved kjøkken, men det er ikke innvendig stoppekran som styrer hele anlegget. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

**Merknader:** - Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Det er ikke påvist lekkasje, men alder på rør medfører økt risiko for skade, og det anbefales ved naturlig oppgradering.
- Svært begrenset avrenning i sluk på bad opplyses ved bruk av test, og dette gir risiko for tilbakeslag og vannpåvirkning. Tiltak anbefales.
- Det er på loft registrert avløpsrør og avløpslufting som føres gjennom tak, og løsningen lar seg ikke fullstendig verifisere, og det anbefales videre kontroll ved rehabilitering.
- Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tidligere mindre arbeider, som vurderes som en risikoopplysning. Det er fremvist noen fakturaer fra Halden Rørleggerservice, men dette inneholder ikke erklært samsvar eller spesifikasjon av hvor arbeid er utført i boligen, og det anbefales at rørinstallasjoner kontrolleres ved oppgraderinger.
- 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

Varmtvannsbereider er fra 2014  
 Bereiderens plassering er tilfredsstillende.  
 Bereideren er lekkasjesikret.

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

**Merknader:** - Bereiderne 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 bereiderne ved befaring.  
 TG 1 gis på at bereiderne 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.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegger, som er normalt for alder. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

**Merknader:** - Det er begrenset avtrekk i ventilator fra kjøkken, noe som gir redusert luftutskifting og risiko for dårlig inneluft, og det anbefales at løsningen ferdigstilles og kontrolleres.  
 - Det er pågående arbeid med avtrekkskanaler fra tidligere stopepunkt i plastkanaler, og manglende ferdigstilling gir risiko for utilstrekkelig avtrekk og kondensproblemer, og tiltak må utføres før overtakelse. Dette er under utbedring.  
 - Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

## 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 2019  
 Resultatet var tilfredsstillende.  
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
 Det elektriske anlegget ble installert i ukjent  
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
 I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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 i 2. etasje i boligen. Det er automatsikringer. Kursfortegnelse i skap og sikringer samsvarende med kursfortegnelse. Anlegg er hovedsakelig åpent. Det er ikke påvist åpenbare brudd på ledninger eller synlige svekkelser ved visuell kontroll. På befaring er deksler skrudd av, som naturlig del av oppussing av overflater. Det må påses at dette er korrekt montert ved salg av boligen.

### SAMSVARERKLÆRING/ER

Ikke fremvist samsvarerklæringer.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):

Målernummer: 7359992906221196

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.januar 2019

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

**Merknader:** - Det er opplyst om at det er opplevd at sikringer kan gå i forbindelse med bruk av sag og lampe i oppussingen av leiligheten, som indikerer at kapasiteten kan være begrenset, og det anbefales kontroll av kapasitet og belastning hos elektrokyndig personell.

- Elektriker har nylig byttet termostat og koblet spotlys og vifte, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, og det anbefales å innhente dette.

- Det er pågående oppussing der deksler er skrudd av, som forventes montert korrekt ved ferdigstillelse, og det anbefales å påse riktig montering av dette ved salg av boligen..

- Det foreligger ikke samsvarerklæringer 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 samsvarerklæring for arbeid etter 1999 skaper usikkerhet om anleggets oppbygning, noe som øker risiko for feil og derfor anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet ved oppgraderinger.

- 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.

#### EGENERKLÆRING

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

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er vurdert som begrenset tilluft fra tilstøtende rom, selv om det registreres en liten spalte på dør mot soverommene. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten, og det anbefales å etablere egnet tilluftsløsning.
  - Veggene er ikke utført med fuktbestandige materialer, da det er panel som er spriket. Dette kan gi risiko for vanninntrengning og fuktinntak ved høy belastning. Det anbefales å følge opp løsningen og sørge for nødvendig vedlikehold av overflater.
  - Det er overflateskader nederst på panel ved gulv som trolig skyldes tidligere fuktpåvirkning, som gir kyvinger av treverket. Dette kan utvikle seg ved fortsatt belastning, og i ytterste konsekvens gi fare for fukt i konstruksjoner.. Det må overvåkes og vurderes rehabiliterin.
  - Det er noe opphengsskader mot himlingen. Slike bør alltid tettes i våtrom. Det er i området naturlig for lampe som på befaring ikke er montert. Må påses at det blir tettet og forbindelse med montering av ny lampe.
- TG 2 gis på at veggoverflater består av ikke-fuktbestandige materialer, samt registrerte skader og åpninger i overganger som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning.

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er registrert bom i fliser, noe som indikerer at flisene ikke har full limdekning mot underlaget. Dette kan redusere styrken i flisene og medføre risiko for at fliser løsner over tid. Det vurderes som få fliser, men forholdet bør observeres videre.
  - Det er registrert sprekke i flis ved kasse bygd i rommet mot fellesgang. Dette kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere tiltak dersom skaden utvikler seg. Tiltak vil være skift av flis.
  - Det registreres slitasje i flisfuger med riss og enkelte sprekker. Dette settes i sammenheng med alder og generell slitasje. Fugene bør overvåkes videre for å unngå utvikling.
- TG 2 gis på at det er registrert bom i fliser, sprekkeformasjoner og slitasje i fuger som samlet gir økt risiko for skadeutvikling.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

- Det er lite trekk i ventilatoren, som tyder på at avtrekket fungerer dårlig og ikke sikrer effektiv fjerning av fukt og os fra matlaging. Avtrekket bør renses og funksjon forbedres for å sikre normal ventilasjon.
  - Det er fugebrudd og slitasje på elastiske fuger mellom benkeskap og fliser, som kan gi risiko for vanninntrengning ved belastning. Det anbefales å utbedre fuger for å forhindre utvikling av fuktskader.
  - Det er registrert sprekke i flis i hjørnet mellom benkeskap, som kan gi risiko for vanninntrengning og skade ved belastning. Det anbefales å følge opp og vurdere utbedring dersom skaden utvikler seg.
  - Det er slitasje og tegn til svelling ved skjøy av benkeplate, som kan føre til større skader uten tettende tiltak. Det anbefales å overflatebehandle området.
  - Det er ikke montert håndtak på innredning ved befaring, og det er behov for justering av skuffer og skap for å sikre full funksjon. Det anbefales å justere beslag for normal bruk.
- TG 2 gis på grunn av registrerte skader og slitasje i fliser og fuger, redusert ventilasjonseffekt og svekket utførelse i benkeplate, som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og redusert funksjon over tid.

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

- Det er registrert noe slitasje på tetteslister som bør overvåkes over tid, da det kan gi risiko for svekkelser i funksjon og økt trekk ved nedsettelse i funksjon over tid. Det anbefales oppfølging og vedlikehold jevnlig.
  - Det er noe startende slitasje og korrosjon på enkelte vridere. Tegn på kondens og kan overvåkes over tid, og vurdere skift av enkelte etter behov.
  - Det er manglende eller svak utførelse på beslag til balkongdøren, som gir risiko for fuktinntreng og følgeskader av dette. Dette kan gi redusert levetid og bør utbedres for å sikre normal funksjon. Eier opplyser at det skal iverksettes tiltak for dette før salg av boligen.
  - Balkongdøren slår noe i karm, og kan justeres noe. Dette gir risiko for ytterligere slitasje dersom det ikke utbedres. Det anbefales å justere dørbblad og karm for normal lukking.
  - 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.
  - Det er noe startende værslitasje på utvendige karmen, som kan gi tørkesprekker og avflassing. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende råteskader. Det anbefales skraping og overflatebehandling for å beskytte karmene som del av generelt vedlikehold.
- TG 2 gis på registrert slitasje på tettesjikt, mangler ved beslag, redusert funksjon i balkongdør og værslitasje på karm, som samlet gir økt behov for vedlikehold og risiko for funksjonssvekkelse over tid.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk på terrasse er ca. 82 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde og utforming.
  - Det er værslitasje mot overflater, spesielt mot nedre del av kledningen samt detaljer på kledningene. Dette gir risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid. Det anbefales skraping, overflatebehandling og vedlikehold.
  - Tekkingen på balkongdekket vurderes som eldre og har synlig slitasje med sprekker og avskalling, kombinert med områder med stående vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning og forkortet levetid, og det anbefales at tekkingen følges opp jevnlig og vurderes skiftet ved behov.
  - Det er begrenset fall på balkongdekket, og det registreres enkelte områder med stående vann. Dette kan bidra til slitasje mot tekkingen og avskalling av overflate. Det anbefales å etablere bedre fall eller tiltak som sikrer avrenning ved oppgradering av denne.
  - Det er manglende tetting i overgang mot yttervegg, og dette gir risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og det anbefales å etablere beslag eller tilsvarende løsning som sikrer en tett og varig overgang.
- TG 2 gis på grunn av for lav rekkverkshøyde, slitasje på kledning og overflater, eldre og svekket tekking med stående vann, begrenset fall på dekket og manglende tetting i overgang mot yttervegg, som samlet gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
  - Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
  - Det er ikke påvist lekkasje, men alder på rør medfører økt risiko for skade, og det anbefales ved naturlig oppgradering.
  - Svært begrenset avrenning i sluk på bad opplyses ved bruk av test, og dette gir risiko for tilbakeslag og vannpåvirkning. Tiltak anbefales.
  - Det er på loft registrert avløpsrør og avløpslufting som føres gjennom tak, og løsningen lar seg ikke fullstendig verifisere, og det anbefales videre kontroll ved rehabilitering.
  - Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved tidligere mindre arbeider, som vurderes som en risikoopplysning. Det er fremvist noen fakturaer fra Halden Rørleggerservice, men dette inneholder ikke erklært samsvar eller spesifisering av hvor arbeid er utført i boligen, og det anbefales at rørinstallasjoner kontrolleres ved oppgraderinger.
  - 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 2 gis på grunn av anleggets alder, registrerte svakheter ved avløpsløsning og lufting, begrenset avrenning og tilbakeslagsrisiko, samt manglende innvendig stoppekran og usikkerhet knyttet til skjulte overganger og eldre rørdeler.

#### 6.3 Ventilasjon

- Det er begrenset avtrekk i ventilator fra kjøkken, noe som gir redusert luftutskifting og risiko for dårlig inneluft, og det anbefales at løsningen ferdigstilles og kontrolleres.
  - Det er pågående arbeid med avtrekkskanaler fra tidligere stopepunkt i plastkanaler, og manglende ferdigstillelse gir risiko for utilstrekkelig avtrekk og kondensproblemer, og tiltak må utføres før overtakelse. Dette er under utbedring.
  - Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.
- TG 2 gis på at ventilasjonen har begrenset funksjon med manglende ferdigstilt avtrekkskanal på kjøkken og kun enkel naturlig ventilasjon, som samlet gir redusert luftutskifting og behov for oppgradering.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er med dagens utførelse ikke mulig å verifisere membran og eventuell sikker overgang mellom denne og sluket. Kan ikke utelukke svekkelser, og med dette kan det oppstå lekkasjer.
  - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
  - Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
  - Det er ikke membran eller tett utførelse mot vegger, og fuktbestandighet i våtsoner er ikke ivaretatt. Tiltak er utskifting av løsningen ved rehabilitering. Med dette gjelder også gjennomføringer i konstruksjoner uten nødvendig tetting, som skaper risiko for fukt i konstruksjoner ved lekkasje.
  - Ved test av avrenning i sluk er det registrert at sluket ikke har tilfredsstillende tilførsel og avrenning. Dette skaper risiko for fukt i konstruksjonen ved lekkasje. Tiltak som sikrer trygg avrenning anbefales utført.
- TG 3 gis på grunn av manglende membran på vegger og bruk av panel som ikke gir tilfredsstillende fuktsikring i våtzone, kombinert med ujevn og mulig utett overgang mellom belegget og sluk som gir direkte risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.
- Estimert pris ses sammenhengende med rehabilitering av badet.
- Takstmannens prisvurdering ved utskifting 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

---

## Boligen

Anders Syvertsens Vei 8

1792 Tistedal

3101-70/14/0/14

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste 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?

♦ Ja

Toalett sistene fyller ikke helt opp. Innmat i toalett kan med fordel byttes ut. Se for øvrig 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

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Lyn Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt in ny vifte på badet. Satt inn ny termostat til varmekabler i gulv på bad.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt in ny baderomsinnredning og blandebatteri

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 lekkasjer i taket på bygget, men taket er nylig byttet ut (aug/sept 2025)

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:** Byttet tak

---

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

Bygget er fra ca.1950 og har dermed skjevheter. Verandadør er noe skjev.

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 vanninsig i kjelleren, spesielt i perioder med mye regn.

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

Kjeller er spesielt utsatt for fukt og vanninsig gjennom grunnmur og i gang i kjeller. Antar at drenering rundt bygget ikke er forbedret siden byggeår.

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?

♦ Ja

Toalettet i seksjon 14 kan lage lyd og bruke tid på å fylles opp. Henviser for øvrig til takstrappport.

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

♦ 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:** Bytte av blandebatteri på bad.

---



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

♦ Ja

Byttet baderomsvifte i seksjon 14, og termostat til varmekabler gulv.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Lyn elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av baderomsvifte og termostat varmekabler gulv

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Pipe er tatt ned til under tak.

---

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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Lyn elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn to utestikk ved inngangsparti. termostat varmekabler seksjon 14. Baderomsvifte seksjon 14.

---

## 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

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent 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 leies ut per i dag frem til de blir 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**

Tidligere takstrappport ved salg i 2022, samt takstrappport ved salg nå i 2025

---

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

♦ **Ja**

Bygning er fra ca 1950 og kan således oppleves som mer lytt enn man opplever i bygg etter dagens byggestandard. Det er per i dag tillat med husdyr i leieforholdene.

---

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**



Sameie blir opprettet etter 4 enheter eller mer er solgt. Det kan muligens forventes at fellesutgifter som forsikring og strøm vil gå noe ned etter opprettelse av sameie.

---

## 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 vakumteknikk 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

Løpenummer for forretning: 614870268  
 Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

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

### Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092    Navn HALDEN KOMMUNE    Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

### Rekurent(er) av forretning

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

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3101    Gnr 70    Bnr 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



02 SEPT 2025

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>Halden</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 150, 1751 Halden</b>	Kontaktperson <b>CHRISTIAN RUSTADBAKKEN</b>

### 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 <b>Asv 8 AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>828606662</b>	E-postadresse <b>fredrik@texo.as</b>
Adresse <b>Brekkerødli 29</b>	Postnummer <b>1782</b>	Poststed <b>Halden</b>
		Telefonnummer <b>90909979 46748450</b>

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. <b>3101</b>	Kommunens navn <b>Halden Kommune</b>	Gårdsnr. <b>70</b>	Bruksnr. <b>14</b>	Festenr.
---------------------------	---	-----------------------	-----------------------	----------

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

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgs som brøk)
<b>828606662</b>	<b>Asv8 AS</b>	<b>1/1</b>

### 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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 <b>010925</b>	Innsenderens underskrift <b>Emil Lødning</b>
-----------------------	---

**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 plangrunlaget
- 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**

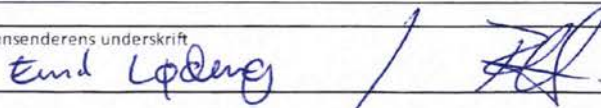
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- 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



010925

Innsenderens underskrift




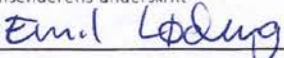

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle uten dørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal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

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	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

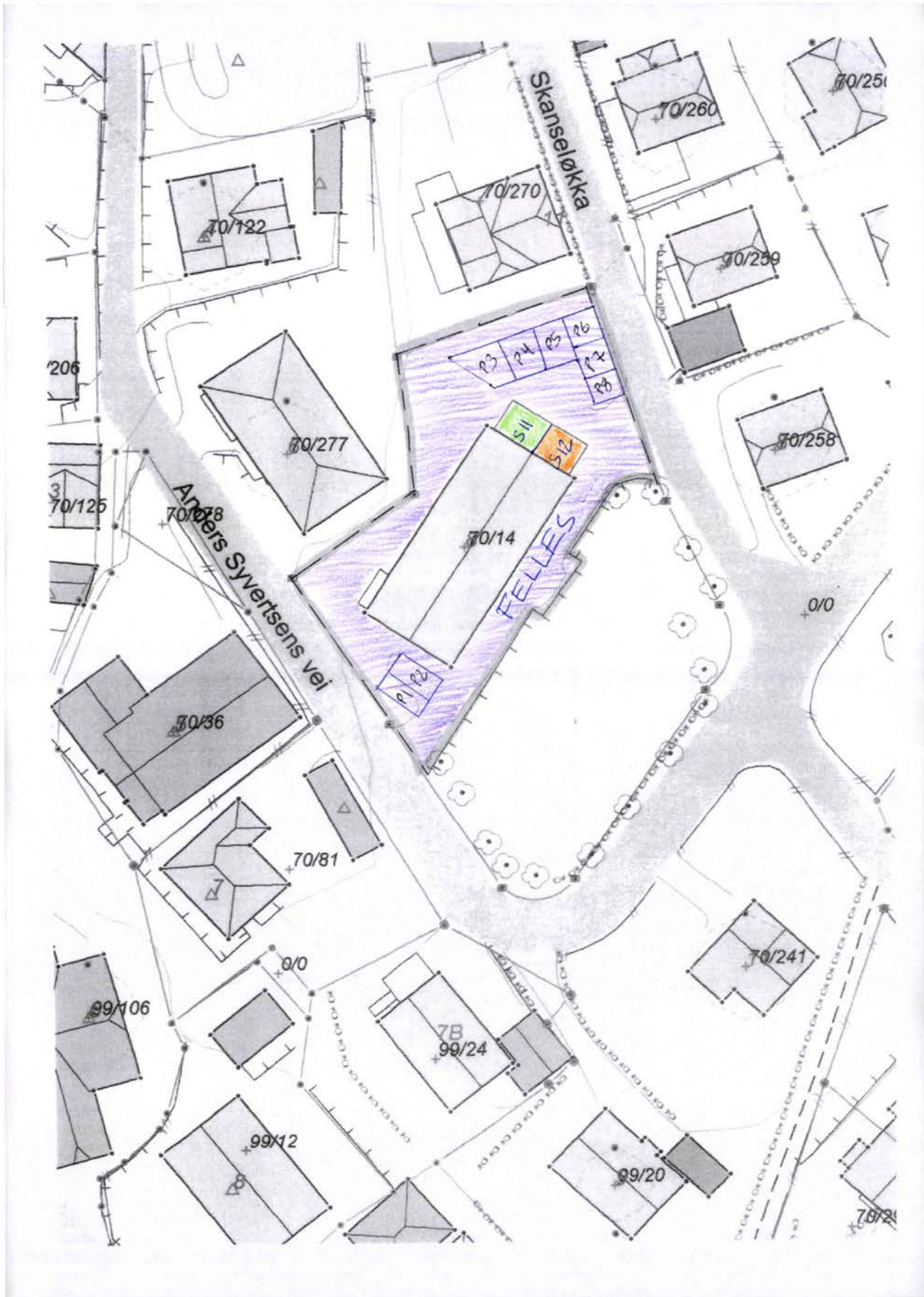
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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				Sameiebøk (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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato 010925	Innsenderens underskrift <i>Emil Lørdeng</i>
----------------	---

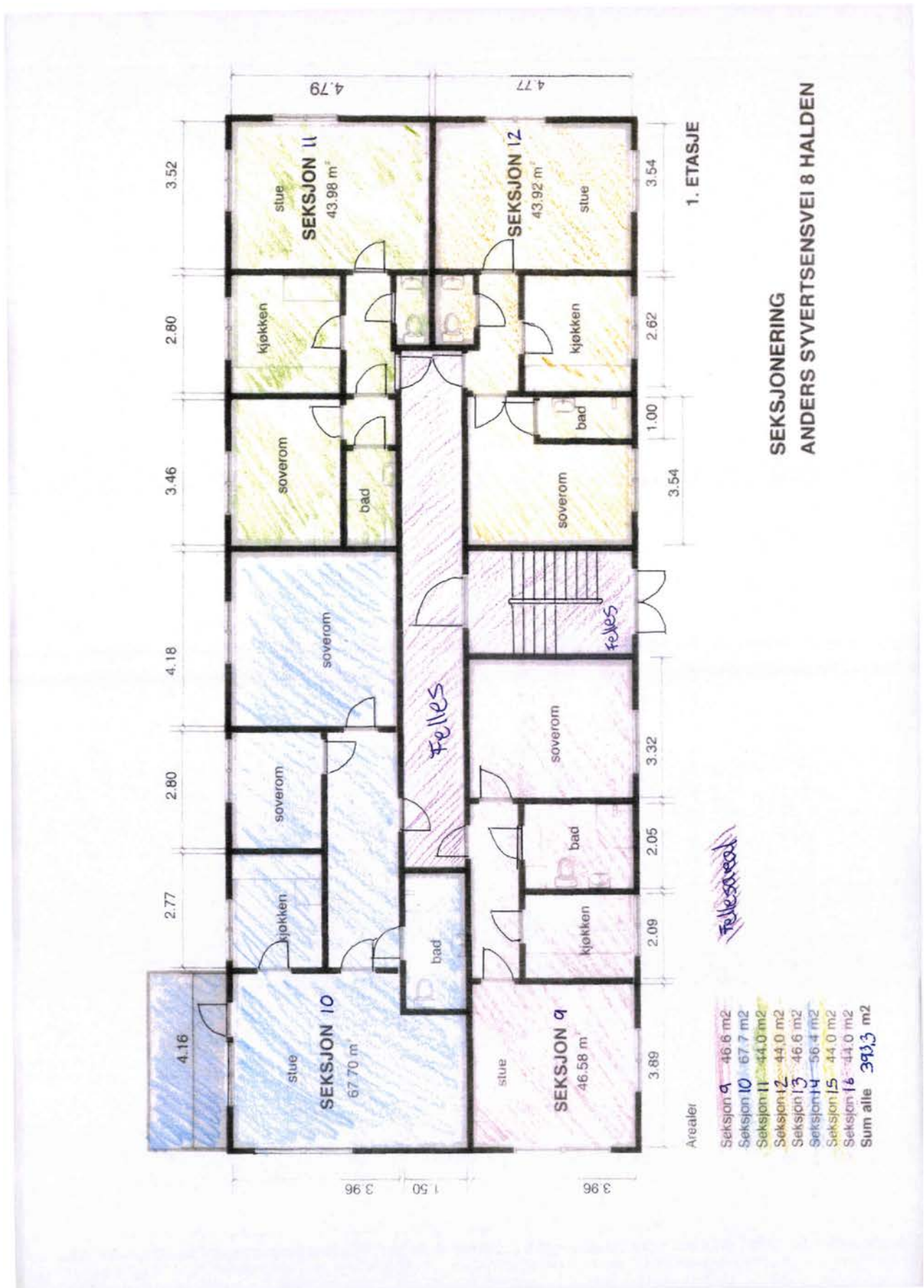


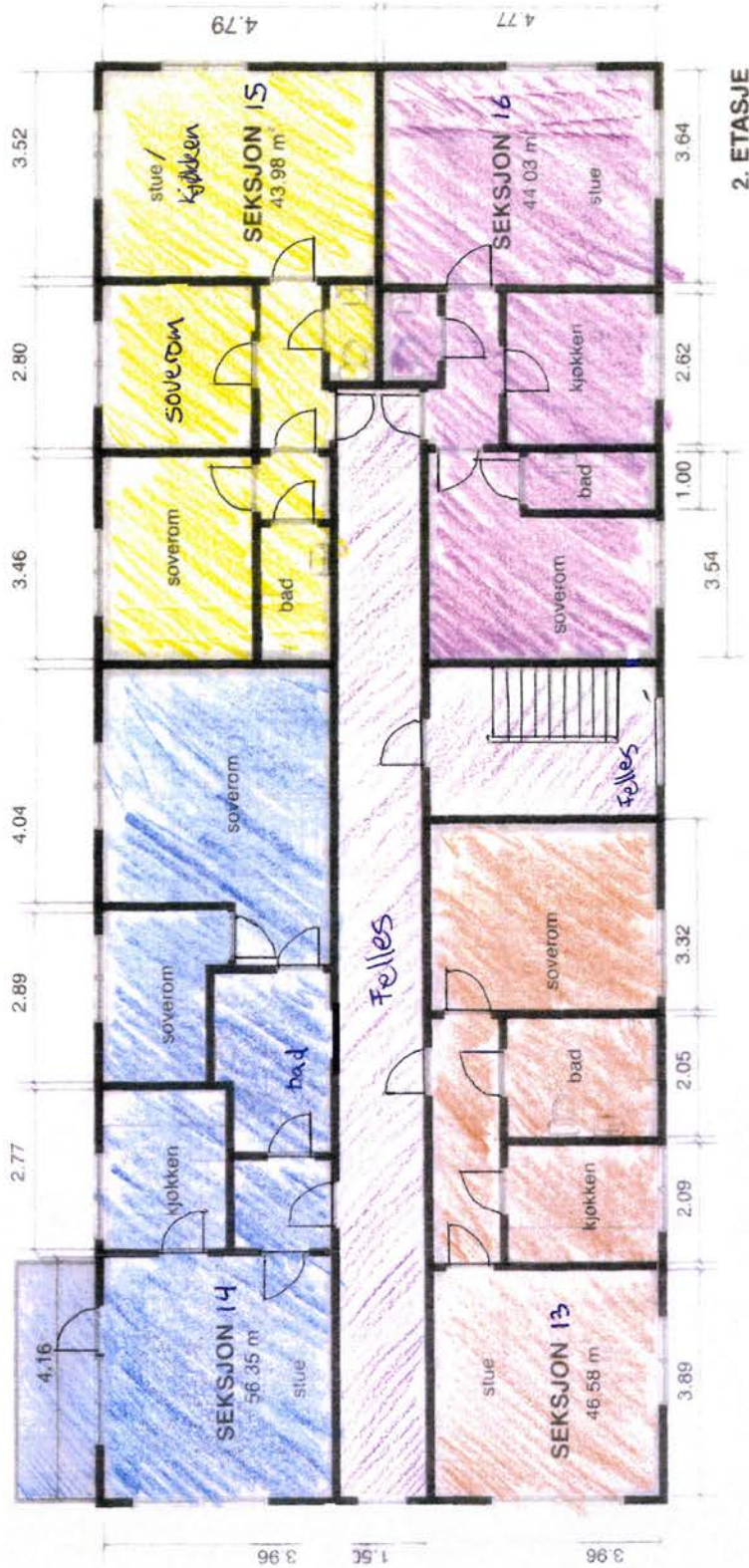


KJELLERETASJE

SEKSJONERING  
ANDERS SYVERTSENSVEI 8 HALDEN

0





**SEKSJONERING  
ANDERS SYVERTSENSVEI 8 HALDEN**

*630.-*

*van Signebøen  
grunnet 30  
450.*

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~~  
*Navneendring*

**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

*H. J. dot. Finneath*



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

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 ihh. til Tvml. kap. 32.

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

Saugbrug Eiendom AS

*Arnfinn Hofstad*  
Arnfinn Hofstad  
styreformann

*Helge Signebøen*  
Helge Signebøen

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 70, Bruksnr 14, Seksjonsnr 14	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	403 Skanseløkka
Veiadresse:	Anders Syvertsens vei 8, gatenr 1060	<b>Valgkrets:</b>	5 Tistedal
(fra bruksenhet)	1792 Tistedal	<b>Kirkesogn:</b>	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	10.10.2025	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	56/394
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	1 116,8 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Seksjonering	Forretning:	17.09.2025	Berørt	3101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2025	Berørt	3101/70/270	0,0
			Berørt	3101/70/277	0,0
			Berørt	3101/70/353	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3101/70/14/0/16	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Anders Syvertsens vei 8	H0202	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	412,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	412,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	145080924			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		206,0		206,0				
H02	4		206,0		206,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

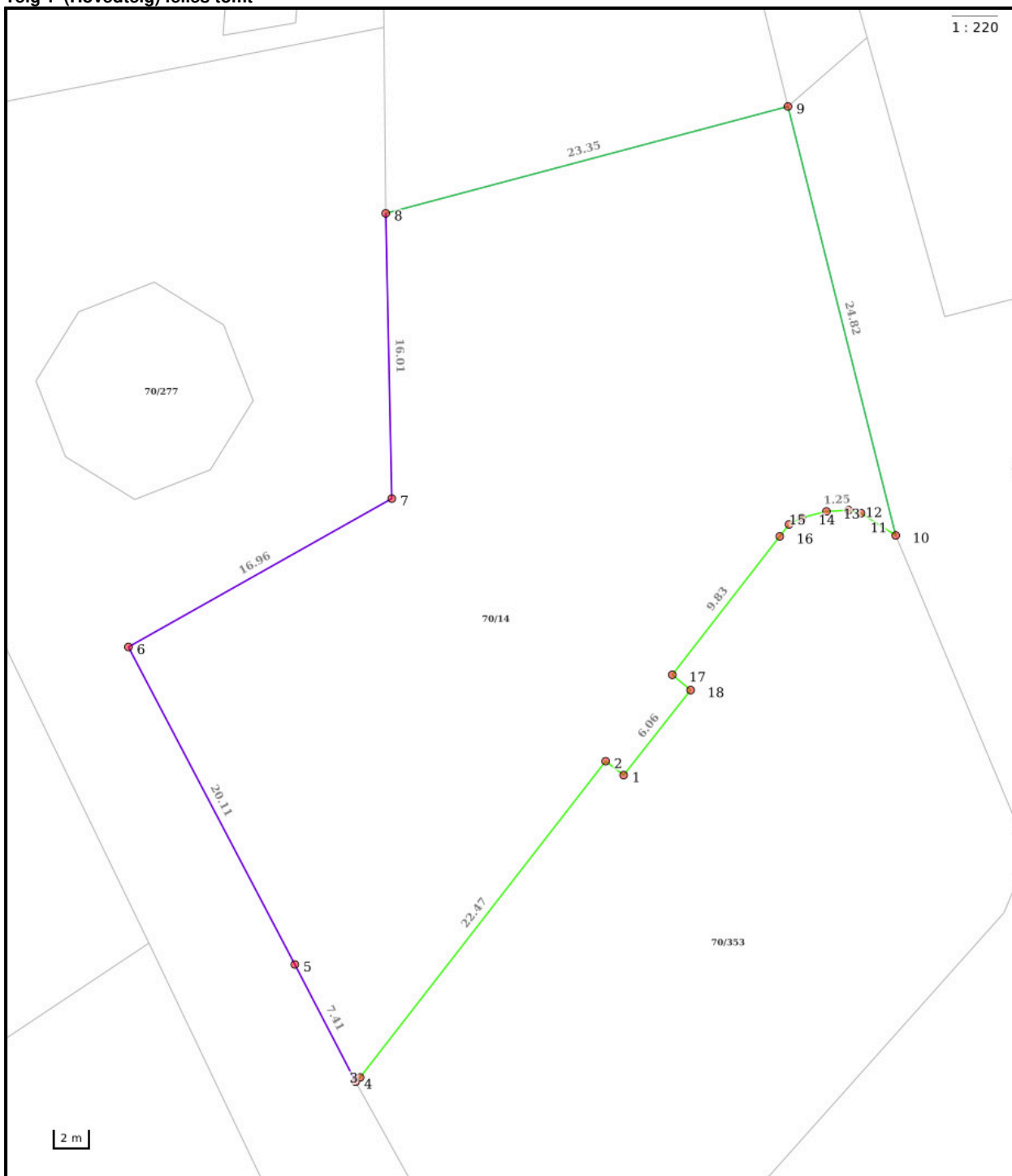
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 116,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 830,94	640 001,71	1,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
2	6 556 831,62	640 000,63	22,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
3	6 556 812,71	639 988,50	0,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
4	6 556 812,45	639 988,27	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 818,70	639 984,29	20,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Rør
6	6 556 835,60	639 973,39	16,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Rør
7	6 556 845,22	639 987,36	16,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Rør
8	6 556 861,13	639 985,58	23,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Rør
9	6 556 869,13	640 007,52	24,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Rør
10	6 556 845,70	640 015,70	2,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
11	6 556 846,77	640 013,65	0,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
12	6 556 846,88	640 012,95	1,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
13	6 556 846,70	640 011,71	1,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
14	6 556 846,22	640 010,36	0,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
15	6 556 845,78	640 009,68	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
16	6 556 845,07	640 009,22	9,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
17	6 556 836,79	640 003,92	1,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne
18	6 556 836,02	640 005,02	6,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Murhjørne

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

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	70	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	14
<b>Adresse</b>	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.

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

---

**Delareal** 1 117 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende  
**Områdenavn** BA27

---

**Delareal** 1 117 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** Kokkehaugen ( vernenivå 1)  
**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



## Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	70	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	14
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	----

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: 09.12.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
42101506	134	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	75

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	70	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	14
<b>Adresse</b>	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
<b>Sum</b>	<b>66 022,85 kr</b>

### 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
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	570.00	1/1	0 %	0,00 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



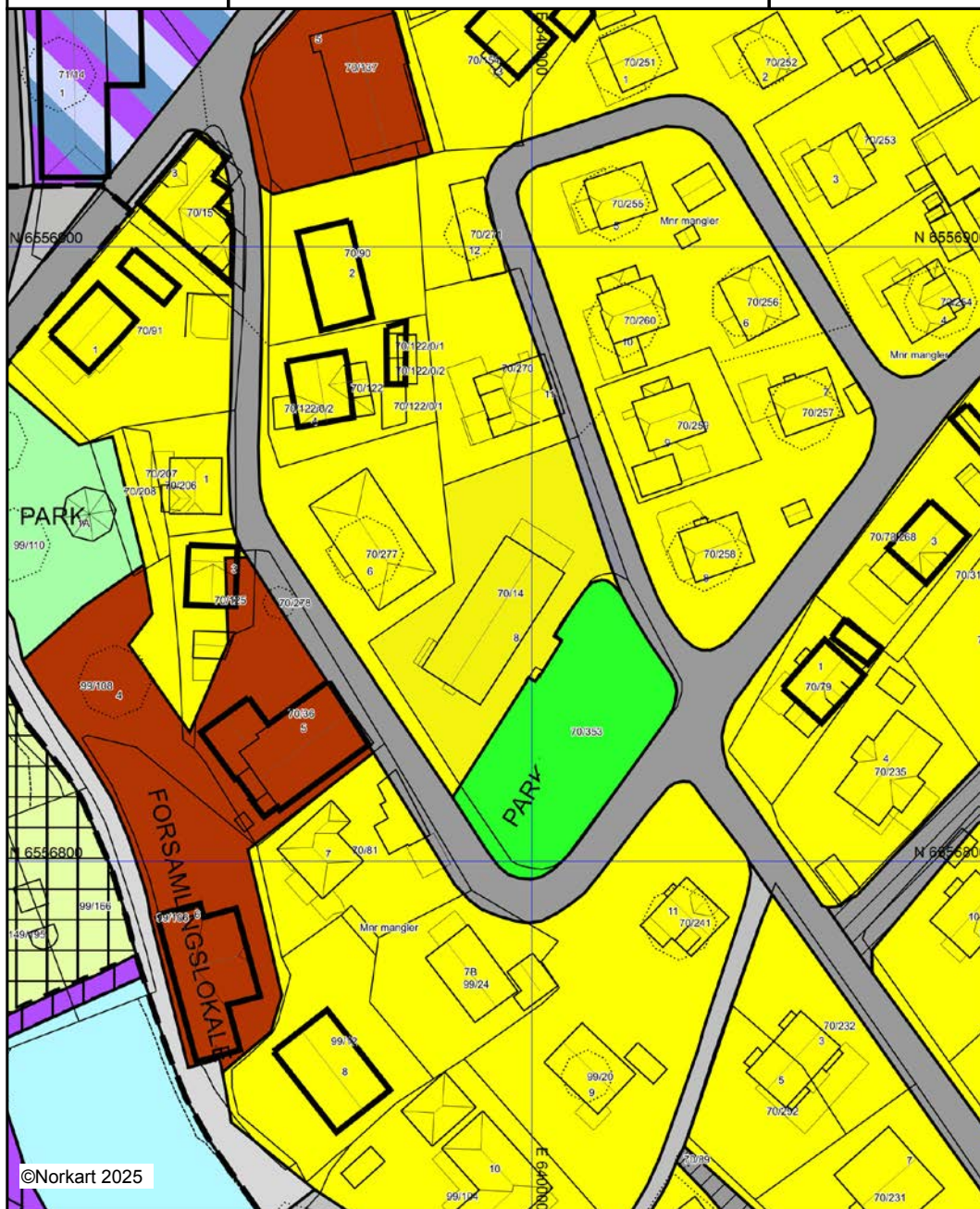
Halden kommune

## Reguleringsplankart

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

### *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



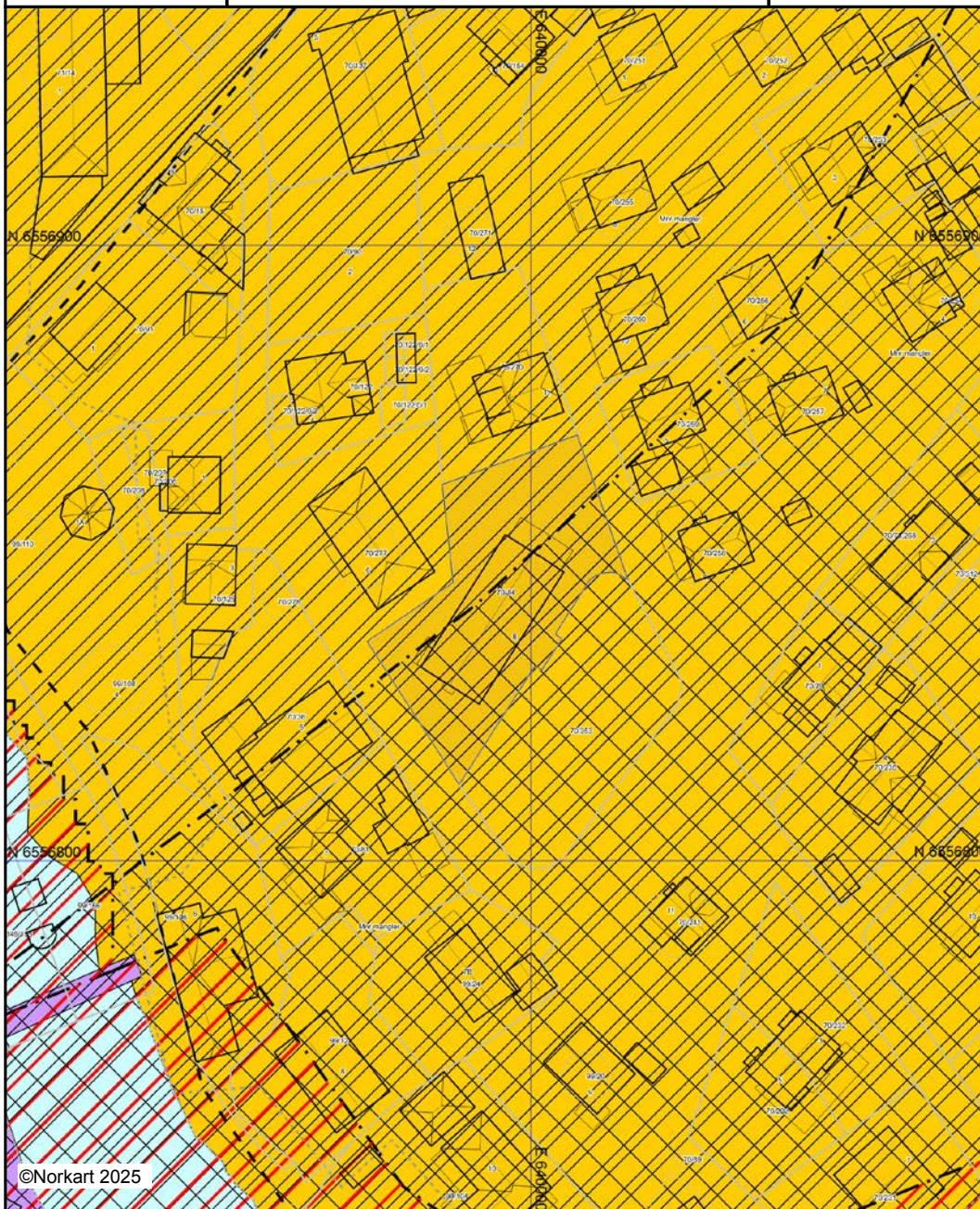
Halden kommune

## 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
Forurenset 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 inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Nabolagsprofil

Anders Syvertsens vei 8 - Nabolaget Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka - vurdert av 62 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

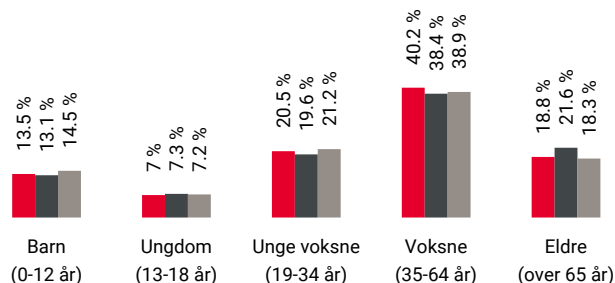
Veldig trygt 78/100



## 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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 82/100



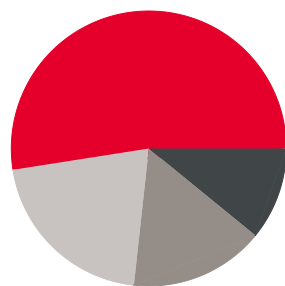
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

## 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.»

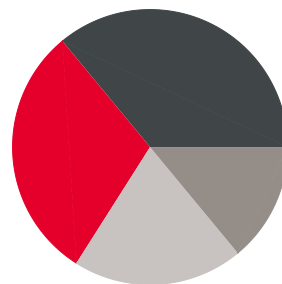
Sitat fra en lokalkjent



## 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

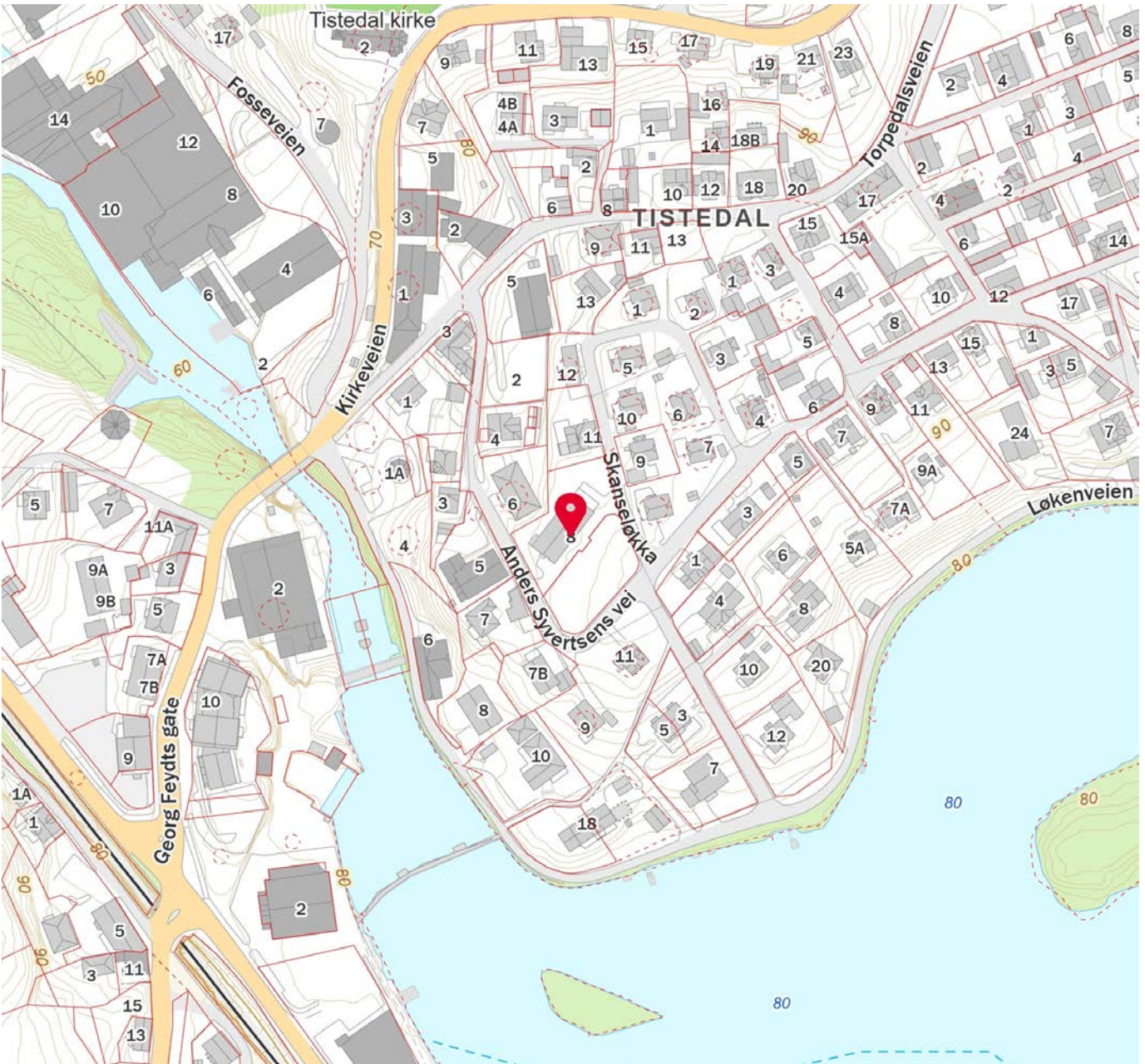
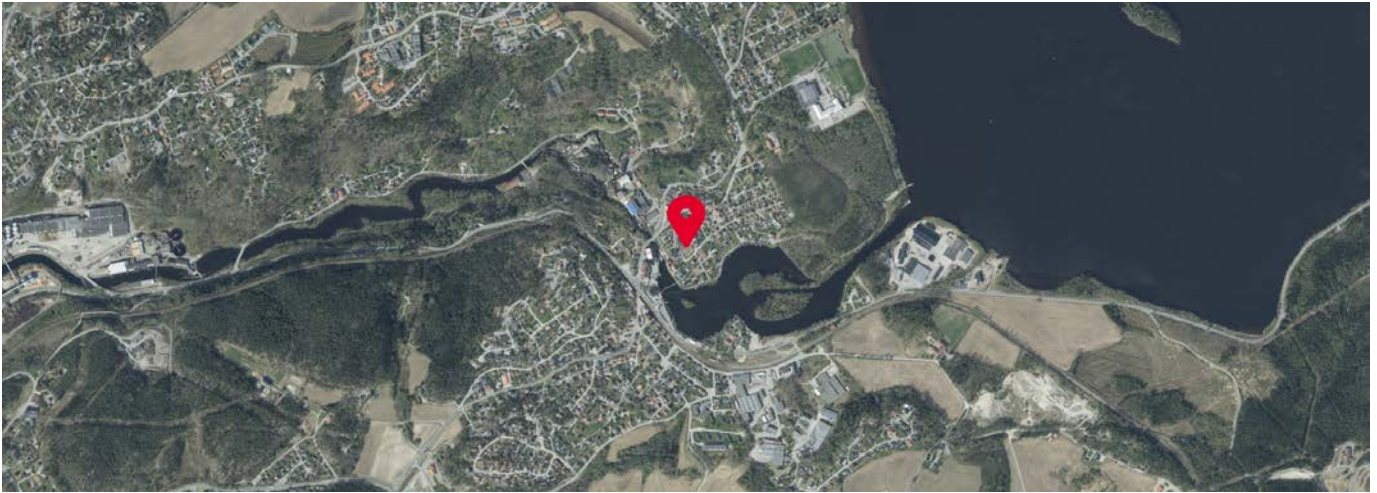


0% 45%

- Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka
- Halden
- Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre