

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Skomakerstredet 3 - seksjon 4, 1767 HALDEN

**Særpreget selveier ved foten av
Fredriksten festning. Kort vei til alt
i sentrum!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



2. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etters

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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

Nøkkelformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 000,-
Omkostn.: Kr 71 292,-
Total ink omk.: Kr 2 341 292,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Sverre Magnus Heidenberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1813
P-rom/BRA: 73/73 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1101230082

Særpreget selveier ved foten av Fredriksten festning. Kort vei til alt i sentrum!

Velkommen til Skomakerstredet 3!

Selveierleilighet i 2. etg. med enkel og sjarmerende standard. Fin planløsning med gjennomgående lyse og romslige rom. Solrik balkong med flott utsikt.

Beliggenhet midt i sentrum - i den historiske delen av gamle Halden. Her er det kort spasertur til alle byens butikker og restauranter, off. kommunikasjoner inkl. tog, samt kveldsåpen nærbutikk like ved. Det er utall av turmuligheter i området, enten langs med byggepromenaden eller opp igjennom turstiene i festningen.

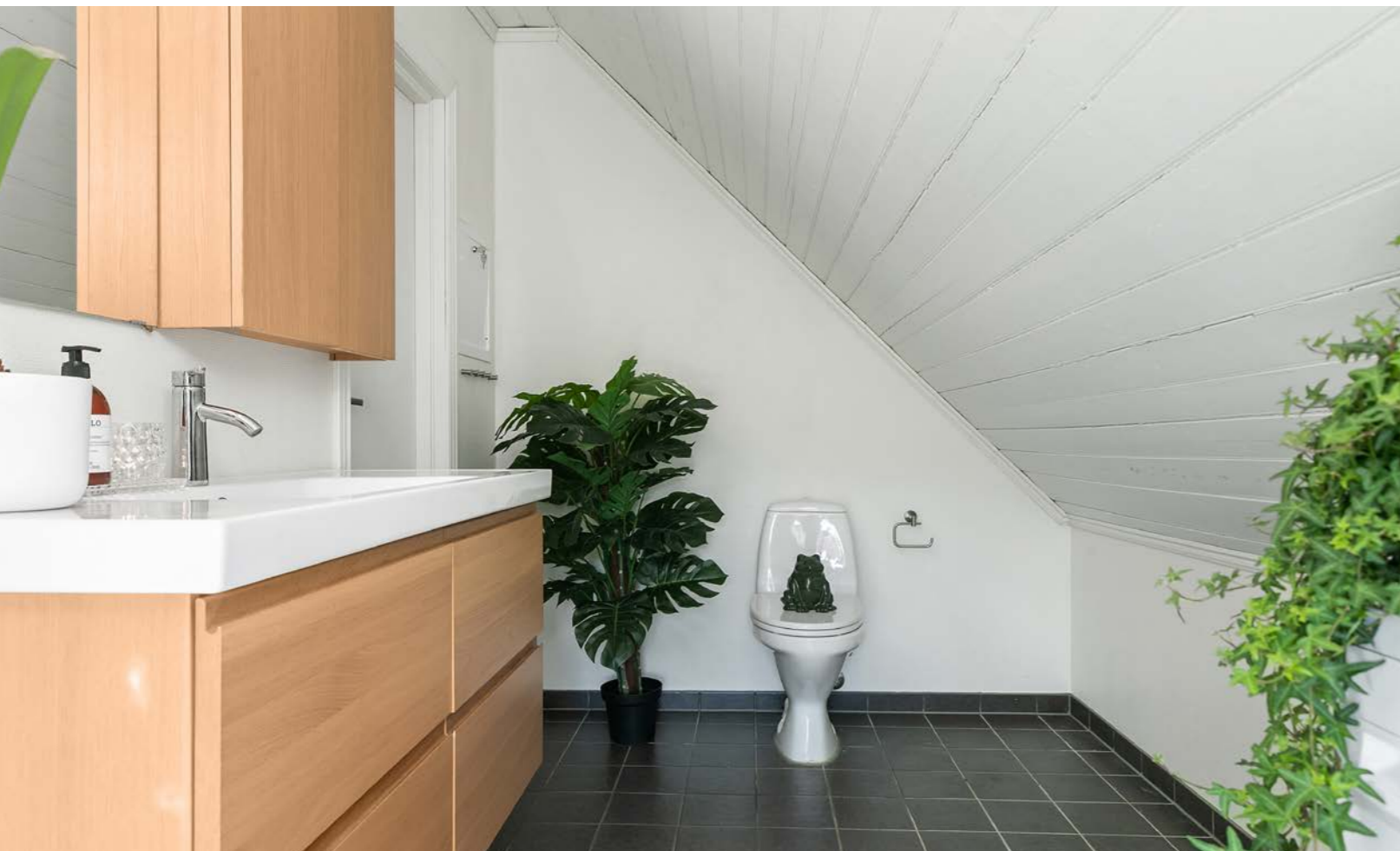


Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Velkommen | 4 |
| Bilder | 7 |
| Om eiendommen | 14 |
| Egenerklæring | 52 |
| Nabolagsprofil | 58 |
| Info sameiet | 61 |
| Kommunal informasjon | 67 |
| Kommunale opplysninger | 71 |
| Forbrukerinformasjon | 107 |
| Budskjema | 108 |









Felles tomt for sameiet bestående av noe plenareale, samt en felles plattform på nedsiden av buskene på bildet.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 73kvm
P-rom 73kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal
2. etasje: 73 kvm

Primærrom

2. etasje: 73 kvm Entré, 2 stuer, kjøkken, soverom, bad og gang

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

312.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet bestående av noe plenareale i bakkant, samt en felles platting.

Beliggenhet

Midt i Halden sentrums gamle bydel, og ved foten av Fredriksten festning. Her er det kort spasertur til alle byens butikker og restauranter, off. kommunikasjoner inkl. tog, samt kveldsåpen nærbutikk like ved. Det er utall av turmuligheter i området, enten langs med bryggepromenaden eller opp igjennom turstiene i festningen.

Adkomst

Trapper. Eldre trehusbebyggelse hovedsakelig fra tiden 1826-1850.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse og øvrige sentrumsbebyggelse med butikker mm.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog

Bygningssakkyndig

Ingeniørfirma Knobel AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i et sameie med 4 seksjoner. Eiendommen består av en eldre bygning, antatt fra en gang etter 1850, som er bygget om og på gjennom flere år. Dagens utseende og inndeling vises omtrent på en tegning fra 1923 (dog ukomplett). Bygningen har grunnmur i murt naturstein. Det er kjeller under deler av bygget og krypkjeller uten tilgang inn mot terrenget. Yttervegger antatt av laftet tømmer, kledd utvendig med liggende trekledning. Sperrekonstruksjon for taket som er teknet med enkeltkrummet rød teglstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.05.2023 av Lars-Christian Knobel Thowsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: vannskade 2011

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger Jørgensen utførte arbeider snekkerfirma Gran&Kristiansen gjorde badrom, fliser og snekkerarbeider

Arbeid utført av rørlegger jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: snekkerfirma Gran&Kristiansen gjorde badrom, fliser og snekkerarbeider

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: vannskade 2011 og soppskade 2017

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: terrasse har hatt plåtreprasjoner av blikkenslager. det var lekkasje ved mye nedbør fra terrassen til 1.etg leilighet

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: eldre bygg fra 1800tallet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: soppskade 2017

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: byttet fra glm sikringer til automatsikringer

Arbeid utført av: Riis Elektro

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: terrasse i bakgård er egeninnsats

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: det er endrede planløsninger

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: fra vannskade 2011 og soppskade 2017

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: vannskade 2011 og soppskade 2017

Innhold

Inneholder entre, 1 soverom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stue.

Standard

Entré:

Flislagt gulv i entré og malt panel på vegger. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med god skap - og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte og lyse fronter. Laminert benkeplate og flis over benk. Deler av vegg har teglstein som gir en sjarmerende atmosfære til rommet. God plass til trivelig kjøkkenbord med utsyn fra vinduet. Inngang til kott med lagringsplass fra kjøkkenet.

Stue:

Stuen har en generøs takhøyde og store vinduesoverflater. Tømmervegg setter et personlig preg på rommet. Delvis åpen løsning inn til hyggelig spisestue. Fra spisestuen har du utgang til deilig og solrik balkong med fin utsikt ut mot sentrum.

Bad:

Tidløst og lyst bad med flislagt gulv. Inneholder dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, toalett og servant med innredning har god skuff - og skaplass for oppbevaring.

Soverom:

Romslig soverom i behagelig og lun farge. Store vinduesoverflater gir rikelig med lys inn. God plass til stor dobbeltseng og garderobeskap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Tak tekket med enkeltkrummet tegltakstein.

Undertak antatt av asfaltpapp og trebord. Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse i seksjon 4.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Påviste skader må utbedres.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Gjennomgang av beslagløsninger og utbedringer må påregnes. Kilrenner trenger spesielt en gjennomgang. Merk også punkt om takterrasse og

lekkasjer her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon:

Veggene har eldre tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dels eldre vinduer fra byggeår og dels vinduer som eier opplyser er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens. Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet. Vindu på takterrassen er svært utsatt for vannsprut og bærer preg av dette.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes rengjøring av vinduer, spesielt mellom glassene på nyere vinduer. Eldre vinduer må settes i stand eller vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater har noe bruksslitasje. Leiligheten har vært utleid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er tilknyttet ett ildsted i leiligheten.

Det er avvik:

- Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Tiltak:

- Det må innhentes informasjon og/eller eventuelt gjennomføre feiling og tilsyn.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflater vegger og himling Det er malt strietapet på vegger og eldre malt trepanel i himlingen.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Noe rengjøring av overflater må påregnes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Innredningen har en del bruksslitasje. Både innredningens underdel, med dører og oppvaskmaskin henger noe.
Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Det må påregnes en vesentlig oppgradering eller utskifting på innredningen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vannledninger - felles opplegg:
Felles vannledninger i kjeller er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering basert på

alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør - felles opplegg:
Det er avløpsrør av plast og dels noe støpejern.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten har behov for ytterligere ventilering.
Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer. Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider på bygget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei. Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det er uklart hvilke sikringer som hører til hvilken leilighet. Sikringer må merkes korrekt. Dørene på skapet er ikke mulig å lukke. Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av anlegget i hele bygget og av sikringsskap. Kostnadsestimater er satt for gjennomføring av kontroll. Eventuelle utbedringer må vurderes i tillegg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Drenering:

Det er ikke synlig drenering rundt bygningen.
Kjellermur ligger delvis mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktanker med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Septiktank:

Det ligger to septiktanker av betong på eiendommen. Disse ligger på hver siden av bygningen, mot veien.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er ikke lufttet. Merk:

takkonstruksjonen er tilgjengelig kun via seksjon 3 i 2. etasje. Her er det loftsluke som går til hele loftet, også over seksjon 4. Konstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet. Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

I seksjon 4 er det mulig å gå ut på en mindre takterrasse fra vinduet. Dette er opprinnelig kun ment for takoppløftet, men det er montert rekkverk i senere tid. Dekket er teknet med eldre stålbeslag, som går opp og rundt takkoppløftet. Beslagene ser ut til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Tiltak:

- Ny tekking må legges.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Tekking og beslag må skiftes for å unngå ytterligere lekkasjer. Skader i underliggende dekker/konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Merk: etasjeskillere tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til lyd og brannmotstand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert store skjevheter i flere rom. Spesielt kjøkken og stuer har skjevheter.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Uisolert råkjeller. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt med kantflis langs veggen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilnærmet flatt og med noe motfall. Det samler seg

noe vann i hjørnet ved toalettet.

Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrått terreng. Det er flatt i bakkant av boligen, men hele området heller mot veien og der bygningen ligger.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er vanskelig å gjøre noe med terrenget i hele området.

Nærmere vurdering bør sees i sammenheng med punkt om drenering.

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.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

Tryg

Polisenummer

17301898029

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen da

leiligheten har vært leid ut.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoneArealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Leiligheten har en del vinkler og vegger av ukjent tykkelse som vanskeliggjør arealmålingen.

Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegning fra 1923 som stemmer omtrent med dagens inndeling av bygget. For denne leiligheten er det ingen deler av planløsningen som stemmer fullt ut. På originale tegninger er 2. etasje delt likt, mens seksjoneringstegninger viser at denne leiligheten er langt større.

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom

overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Energi karakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 471

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 512 260

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 844 134

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheden

Eierbrøk

80/295

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av gjeld, felles strøm og felles forsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2500

Andel Fellesgjeld

Kr 120 000

Andel fellesgjeld år

2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skomakerstredet 3;

Organisasjonsnummer
924123788

Om sameiet

Eierseksjonen hører til et boligsameie med 4 seksjoner.

Vi har ikke mottatt komplette opplysninger fra sameiet og vedtekter har ikke latt seg fremskaffe. Sameiet kan etablere nye vedtekter ved behov. Forøvrig gjelder bestemmelser i lov om eierseksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Det opplyses at det skal på tomten bak bygges nytt bygg med leiligheter etterhvert. Se øvrig informasjon i informasjonsbrev fra sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Berg Sparebank opplyser følgende om sameiets felleslån:
Lånevilkår:

Avtalt restgjeld: 471 356,01
Låneform: Annuitetslån med fast løpetid
Ny nominell rente: 8%
Ny effektiv rente: 8,50%
Renteberegning: Etterskuddsvis
Kapitalisering: Hver månedsultimo
Løpetid: 14 år og 3 mnd
Innfrielsesdato: 31.07.2037
Første forfall: 30.06.2033

Terminlengde: Hver månedsultimo
Terminbeløp u/omk: kr 4 613,52,-
Terminomkostninger: kr 50,-

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sverre Magnus Heidenberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 180, seksjonsnummer 4 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:
3001/160/180/4:
26.06.1877 - Dokumentnr: 900041 - Skjønn Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB Overført fra: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:180 Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2002 - Dokumentnr: 6778 - Best. om adkomstrett
Vann-og avløpsledninger m.v.
Overført fra: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2003 - Dokumentnr: 5730 - Kjøpekontrakt Mellom Visus Eiendom AS og Jens Deunk
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 2341 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/295

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Det er tegning fra 1923 som stemmer omtrent med dagens inndeling av bygget. For denne leiligheten er det ingen deler av planløsningen som stemmer fullt ut. På originale tegninger er 2. etasje delt likt, mens seksjoneringstegninger viser at denne leiligheten er langt større.

Vei, vann og avløp

Halden kommune opplyser at det er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp, men avløp via septiktank. Pålegg om utkobling av septiktank samt omlegging til separatsystem og utskiftning av vann og avløpsanlegg vil etter hvert komme fra Halden kommune. Dette vil medføre en kostnad for ny eier

Regulerings og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G526 Bybrua over Tista med formål boligbebyggelse ihht sentrumsplan.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på eiendommen. Eventuelle søknadspliktige tiltak vil bli oversendt Fylkeskonservator for uttalelse/gjennomgang.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000,- (Prisantydning)
120 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
56 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,00))

71 292,- (Omkostninger totalt)

2 341 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 292

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 990,- og oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 362,-. Utleggene omfatter tilrettelegging, markedsføring, tilstandsrapport, fotograf, kommunale opplysninger og elektronisk grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket

vederlag for utført arbeid med kr 1 950 pr. time, begrenset oppad til kr 15 000. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

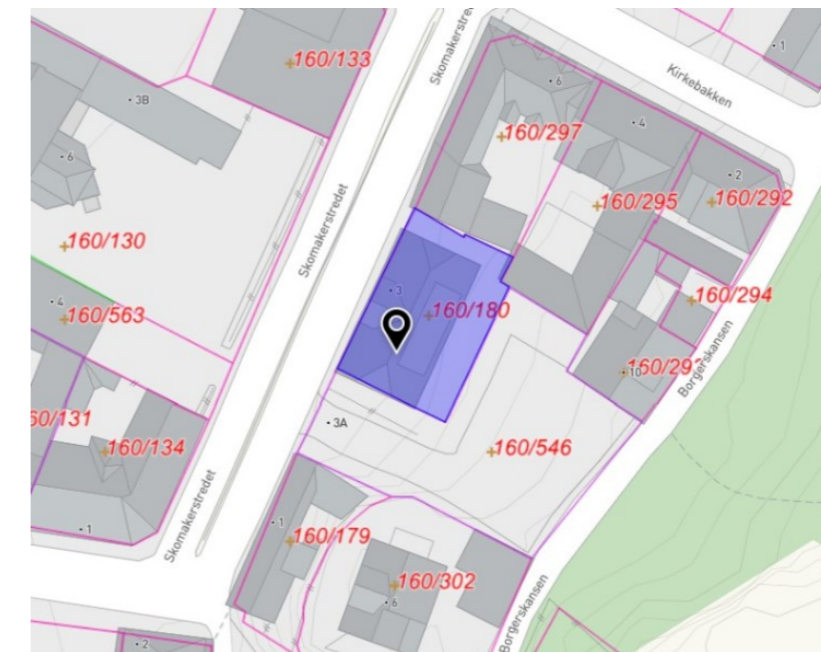
Salgsoppgavedato

21.12.2023

Tilstandsrapport

📍 Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN
🏠 HALDEN kommune
gnr. 160, bnr. 180, snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 73 m²



Befaringsdato: 23.11.2022 Rapportdato: 10.05.2023 Oppdragsnr.: 19956-1083 Referansenummer: RJ3503

Autorisert foretak: Ingeniørfirma Knobel AS Sertifisert Takstingeniør: Lars-Christian Knobel Thowsen Vår ref: Skomakerstredet 3



Gyldig rapport
10.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniørfirma Knobel AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Rapportansvarlig

Lars-Christian Knobel Thowsen
Uavhengig Takstingeniør
lars@ing-knobel.no
481 85 966

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i et sameie med 4 seksjoner. Eiendommen består av en eldre bygning, antatt fra en gang etter 1850, som er bygget om og på gjennom flere år. Dagens utseende og inndeling vises omtrent på en tegning fra 1923 (dog ukomplett). Bygningen har grunnmur i murt naturstein. Det er kjeller under deler av bygget og krypkjeller uten tilgang inn mot terrenget. Yttervegger antatt av laftet tømmer, kledd utvendig med liggende trekledning. Sperrekonstruksjon for taket som er tekket med enkeltkrummet rød teglstein.

Leiligheten har noen feil og mangler. Blant annet må det påregnes noe oppgradering/retting på kjøkkenet. På badet er det noe motfall og vann kan bli liggende. Leiligheten er leid ut og har noe bruksslitasje og manglende finish på overflater.

Merk spesielt at det er en del forhold på fellesdeler av bygget som krever tiltak. Dette gjelder blant annet takteking, beslag, kledning, grunnmur mm. Merk spesielt punkt om takterrassen i seksjon 4.

Oppsummeringen er ikke uttømmende, men omtaler kun overordnet. Det anbefales sterkt lese rapportens enkelte punkter for fullstendig informasjon.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter | | | | Gå til side |
|-------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM | |
| 2. etasje - H0202 | 73 | 73 | 0 | |
| Sum | 73 | 73 | 0 | |

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tegning fra 1923 som stemmer omtrent med dagens inndeling av bygget. For denne leiligheten er det ingen deler av planløsningen som stemmer fullt ut. På originale tegninger er 2. etasje delt likt, mens seksjoneringstegninger viser at denne leiligheten er langt større.

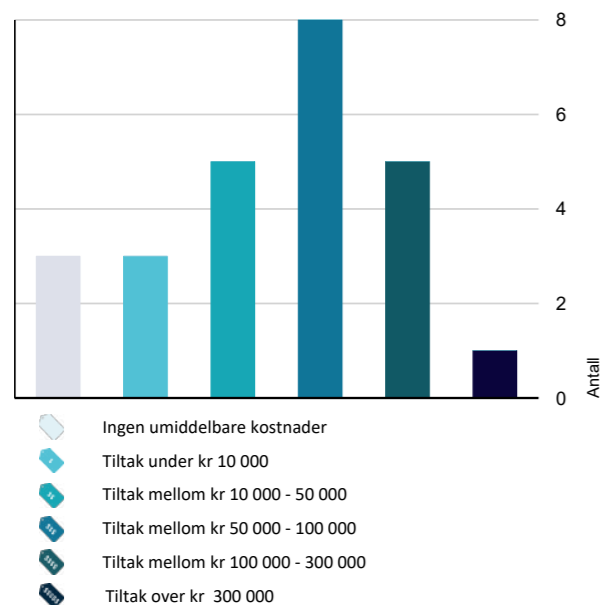
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en av 3 som er utført for samme eiere (snr 1, 2 og 4). Leilighetene er befart på ulike tidspunkt. Fellesdeler er derfor omtalt likt. Loft og takkonstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022. Bildene og vurdering er derfor eldre. Endringer kan ha skjedd siden sist befaring.

Leilighetene er befart mens de er utleid og i bruk. Alle møbler er derfor ikke flyttet på under befaringen.

Skjevheter er målt med laser innenfor en radius av 2 m i 2 utvalgte rom i hver etasje. Kontrollene begrenses ofte av møblerte rom, spesielt i mindre leiligheter ol. Avvik kan derfor forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet. Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store skjevheter i flere rom. Spesielt kjøkken og stuer har skjevheter.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilnærmet flatt og med noe motfall. Det samler seg noe vann i hjørnet ved toalettet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens.

Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet.

Vindu på takterrassen er svært utsatt for vannsprut og bærer preg av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har en del bruksslitasje. Både innredningens underdel, med dører og oppvaskmaskin henger noe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger - felles opplegg [Gå til side](#)

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - felles opplegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Leiligheten har behov for ytterligere ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer.

Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Tilstandsrapport

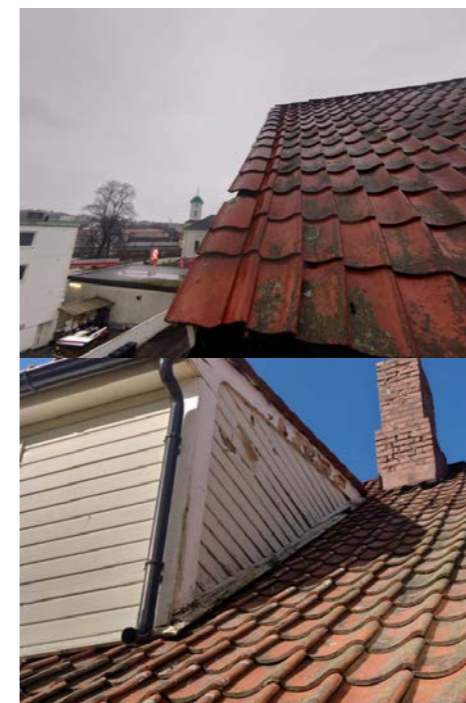
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Taktekking [TG 2](#)

Tak tekket med enkeltkrummet tegltakstein. Undertak antatt av asfaltpapp og trebord.

Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse i seksjon 4.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag [TG 2](#)

Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Gjennomgang av beslagløsninger og utbedringer må påregnes. Kilrenner trenger spesielt en gjennomgang.

Merksom også punkt om takterrasse og lekkasjer her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har eldre tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

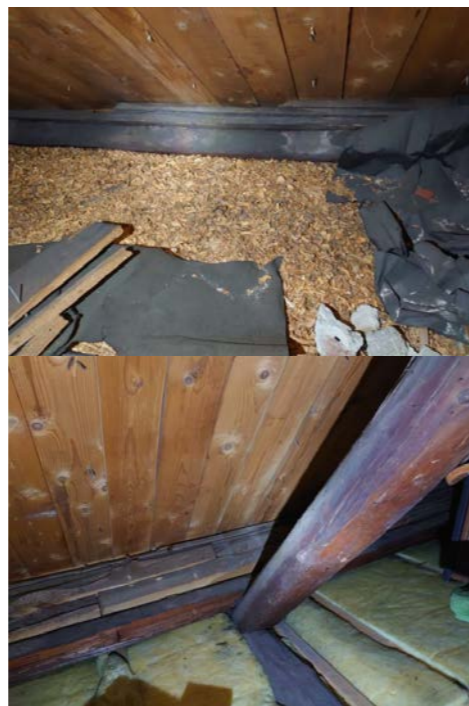
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er ikke luftet.

Merk: takkonstruksjonen er tilgjengelig kun via seksjon 3 i 2. etasje. Her er det loftsluke som går til hele loftet, også over seksjon 4. Konstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet. Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dels eldre vinduer fra byggeår og dels vinduer som eier opplyser er skiftet i senere tid.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens.

Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet.

Vindu på takterrassen er svært utsatt for vannsprut og bærer preg av dette.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes rengjøring av vinduer, spesielt mellom glassene på nyere vinduer. Eldre vinduer må settes i stand eller vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør til felles gang og til hagen.

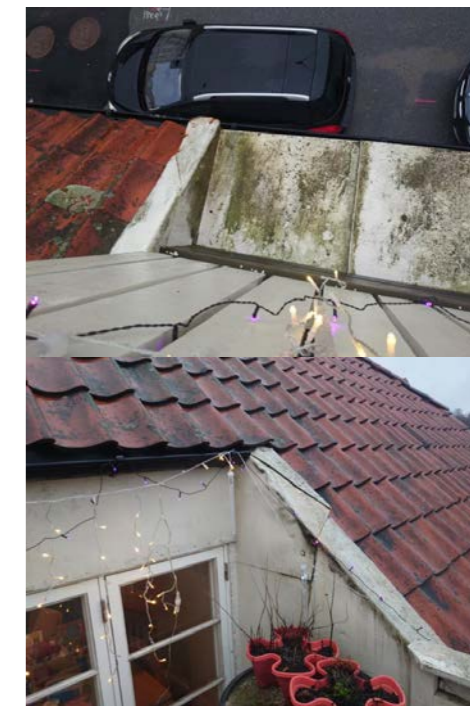
Merk at dører ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til lyd og brannmotstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

I seksjon 4 er det mulig å gå ut på en mindre takterrasse fra vinduet. Dette er opprinnelig kun ment for takopploftet, men det er monteret rekkverk i senere tid.

Dekket er tekket med eldre stålbeslag, som går opp og rundt takopploftet. Beslagene ser ut til å være fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tekking og beslag må skiftes for å unngå ytterligere lekkasjer. Skader i underliggende dekker/konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDING

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har noe bruksslitasje. Leiligheten har vært utleid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Merk: etasjeskillere tilfredsstillere ikke nødvendigvis dagens krav til lyd og brannmotstand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store skjevheter i flere rom. Spesielt kjøkken og stuer har skjevheter.

Tiltak

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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er tilknyttet ett ildsted i leiligheten.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Tiltak

- Tiltak:

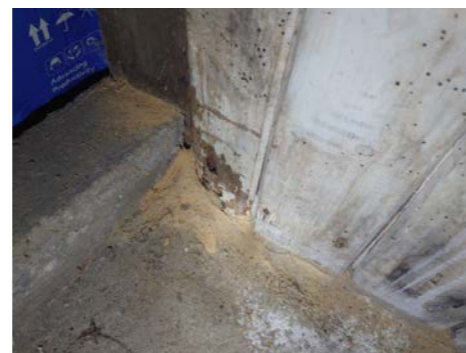
Det må innhentes informasjon og/eller eventuelt gjennomføre feiling og tilsyn.

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Uisolert råkjeller.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE - H0202 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er malt strietapet på vegger og eldre malt trepanel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Noe rengjøring av overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 3

Gulvet er flislagt med kantflis langs veggen. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilnærmet flatt og med noe motfall. Det samler seg noe vann i hjørnet ved toalettet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Merk at det ikke er membran på vegger i dusjonen. Det må benyttes kabinett. Sluk må rengjøres jevnlig.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE - H0202 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har en del bruksslitasje. Både innredningens underdel, med dører og oppvaskmaskin henger noe.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes en vesentlig oppgradering eller utskifting på innredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er registrert mye lukt av matos i leiligheten. Ventilator er enten defekt eller ikke i bruk

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren må sjekkes og eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger - felles opplegg

TG 2

Felles vannledninger i kjeller er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør - felles opplegg

TG 2

Det er avløpsrør av plast og dels noe støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten har behov for ytterligere ventilering.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er plassert i den ene kjelleren. Bereder av nyere karakter (ukjent årstall)

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer.

Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer.

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

Ukjent

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

Ja Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for arbeider på bygget.

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

Nei Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Det er uklart hvilke sikringer som hører til hvilken leilighet. Sikringer må merkes korrekt. Dørene på skapet er ikke mulig å lukke.

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av anlegget i hele bygget og av sikringsskap. Kostnadsestimater er satt for gjennomføring av kontroll. Eventuelle utbedringer må vurderes i tillegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i hver leilighet. Det bør vurderes et felles brannvarslingsanlegg for bygget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig drenering rundt bygningen. Kjellermur ligger delvis mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TO 3

Eiendommen ligger i skrått terreng. Det er flatt i bakkant av boligen, men hele området heller mot veien og der bygningen ligger.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er vanskelig å gjøre noe med terrenget i hele området. Nærmere vurdering bør sees i sammenheng med punkt om drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktanker med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Septiktank

TO 2

Det ligger to septiktanker av betong på eiendommen. Disse ligger på hver siden av bygningen, mot veien.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Tiltak

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

Kontroll av anlegget bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-------|-------|--|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2. etasje - H0202 | 73 | 73 | 0 | Stue , Kjøkken , Soverom , Entré , Bad , Gang , Stue 2 | |
| Sum | 73 | 73 | 0 | | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Leiligheten har en del vinkler og vegger av ukjent tykkelse som vanskeliggjør arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er tegning fra 1923 som stemmer omtrent med dagens inndeling av bygget. For denne leiligheten er det ingen deler av planløsningen som stemmer fullt ut. På originale tegninger er 2. etasje delt likt, mens seksjoneringstegninger viser at denne leiligheten er langt større.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Vegger, dører og etasjeskillere er utført etter byggeår og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-------------------------------|---------------|
| 23.11.2022 | Lars-Christian Knobel Thowsen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 3001 HALDEN | 160 | 180 | | 4 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |
| Adresse Skomakerstredet 3 | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Heidenberg Sverre Magnus | | | | | | | |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|------------|
| 390 000 | 2010 | Tvangssalg |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|-----------|-----------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 09.05.2023 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest | | | Eksisterer Ikke | 0 | Nei |
| Resultat fra målinger av radon | | | Eksisterer Ikke | 0 | Nei |
| Dokumentasjon på arbeider på våtrom | | | Eksisterer Ikke | 0 | Nei |
| Godkjente byggemeldinger med tegninger | 04.07.1923 | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Brannteknisk. tilsynsrapport fra offentlig myndighet | | | Eksisterer Ikke | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ3503>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Halden | |
| Oppdragsnr. | |
| 1101230082 | |
| Selger 1 navn | |
| Sverre Magnus Heidenberg | |
| Gateadresse | |
| Skomakerstredet 3 - seksjon 4 | |
| Poststed | Postnr |
| HALDEN | 1767 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du eiendommen? År | |
| 2010 | |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? Antall år | |
| 0 | |
| Antall måneder | |
| 0 | |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | tryg |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse vannskade 2011

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse rørlegger jørgensen utførte arbeider snekkerfirma Gran&Kristiansen gjorde badrom, fliser og snekkerarbeider

Arbeid utført av rørlegger jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse snekkerfirma Gran&Kristiansen gjorde badrom, fliser og snekkerarbeider

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Rørlegger Jørgensen har utført arbeider med vann og avløp

Arbeid utført av Rørlegger Jørgensen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse vannskade 2011 og soppskade 2017

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse terrasse har hatt plåtreprasjoner av blikkenslager. det var lekkasje ved mye nedbør fra terrassen til 1.etg leilighet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse eldre bygg fra 1800tallet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse soppskade 2017

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse byttet fra glm sikringer til automatsikringer

Arbeid utført av riis elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Document reference: 1101230082

Document reference: 1101230082

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230082

Document reference: 1101230082



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**

Skomakerstredet 3

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

| | | |
|------------------------|-------|---|
| Halden politistasjon | 1 min | 🚶 |
| Totalt 18 ulike linjer | | |
| <hr/> | | |
| Halden stasjon | 5 min | 🚶 |
| Linje RE20 | | |
| 0.4 km | | |

Skoler

| | | |
|-----------------------------------|--------|---|
| Os skole (1-7 kl.) | 12 min | 🚶 |
| 256 elever, 14 klasser | | |
| 1 km | | |
| <hr/> | | |
| Kongeveien skole (1-7 kl.) | 23 min | 🚶 |
| 517 elever, 21 klasser | | |
| 1.6 km | | |
| <hr/> | | |
| Låby skole (1-7 kl.) | 6 min | 🚶 |
| 254 elever, 14 klasser | | |
| 3 km | | |
| <hr/> | | |
| Halden Montessoriskole (1-10 kl.) | 11 min | 🚶 |
| 61 elever, 6 klasser | | |
| 0.7 km | | |
| <hr/> | | |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min | 🚶 |
| 362 elever, 14 klasser | | |
| 0.8 km | | |
| <hr/> | | |
| Halden vgs - avd. Porsnes | 11 min | 🚶 |
| 1200 elever, 61 klasser | | |
| 0.8 km | | |
| <hr/> | | |
| Halden vgs - avd. Risum | 4 min | 🚶 |
| 400 elever | | |
| 2.3 km | | |

Ladepunkt for el-bil

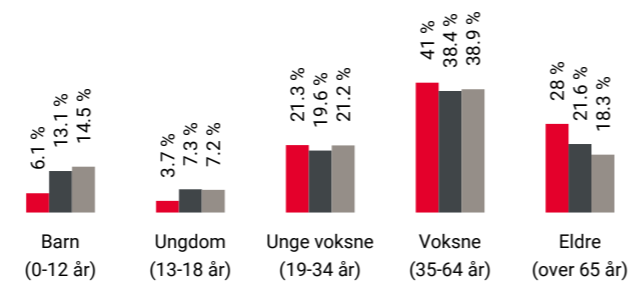
| | | |
|--------------------|-------|---|
| Kviketomta Halden | 3 min | 🚶 |
| Louisetomta Halden | 3 min | 🚶 |

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Sydsiden | 1 414 | 992 |
| Halden | 26 346 | 13 906 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|---|
| Festningsgata Menighets barnehage (1-5...) | 4 min | 🚶 |
| 32 barn | | |
| 0.3 km | | |
| <hr/> | | |
| Solbakkeparken barnehage (1-5 år) | 14 min | 🚶 |
| 75 barn | | |
| 1.2 km | | |
| <hr/> | | |
| Høvleriet barnehage (0-5 år) | 16 min | 🚶 |
| 105 barn | | |
| 1.3 km | | |

Dagligvare

| | | |
|------------------------|-------|---|
| Kiwi Olav Vs Gate | 2 min | 🚶 |
| Joker Torvet Halden | 4 min | 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | | |
| 0.3 km | | |

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚶 2. Gående

🧑🏃 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

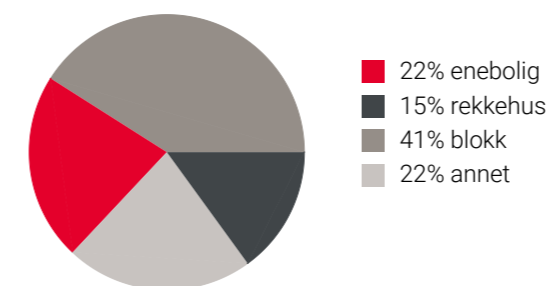
🛒 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 72/100

Sport

| | | |
|----------------------------------|--------|---|
| Stranda nærmiljøpark - akt.plass | 9 min | 🚶 |
| Ballspill, friidrett | | |
| 0.7 km | | |
| <hr/> | | |
| Bakbanken - ballbinge | 10 min | 🚶 |
| Ballspill | | |
| 0.8 km | | |
| <hr/> | | |
| Timeout Energy Club | 5 min | 🚶 |
| <hr/> | | |
| Mudo Halden | 5 min | 🚶 |

Boligmasse



«Et koselig nærområde!»

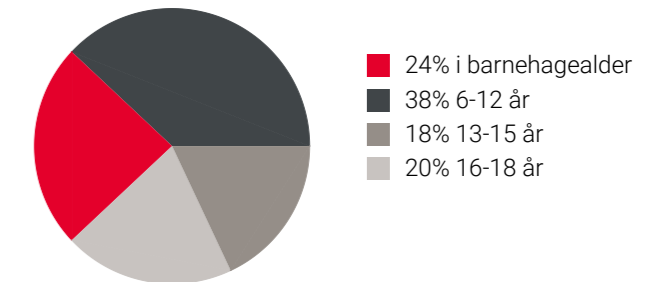
Sitat fra en lokalkjent



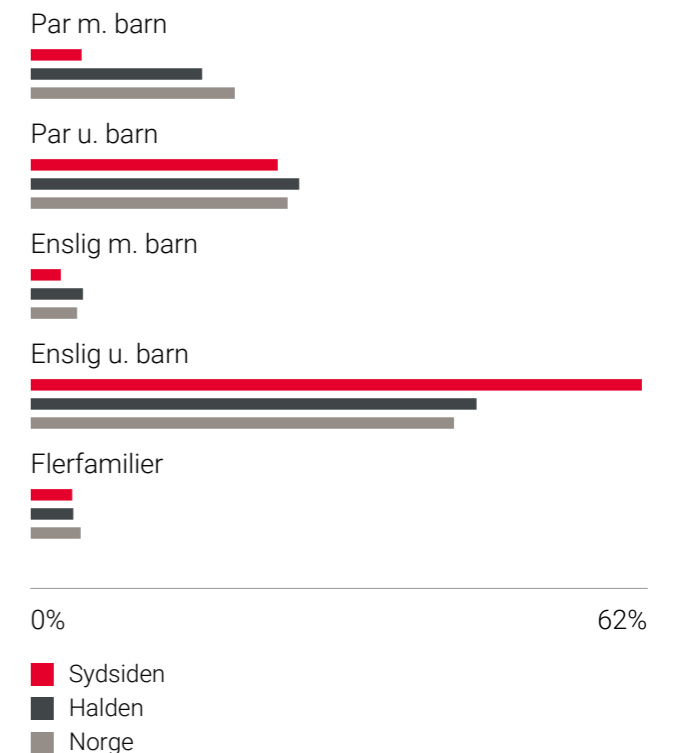
Varer/Tjenester

| | | |
|-------------------------|-------|---|
| 📦 Tista Senter | 7 min | 🚶 |
| 📦 Apotek 1 Ørnen Halden | 3 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

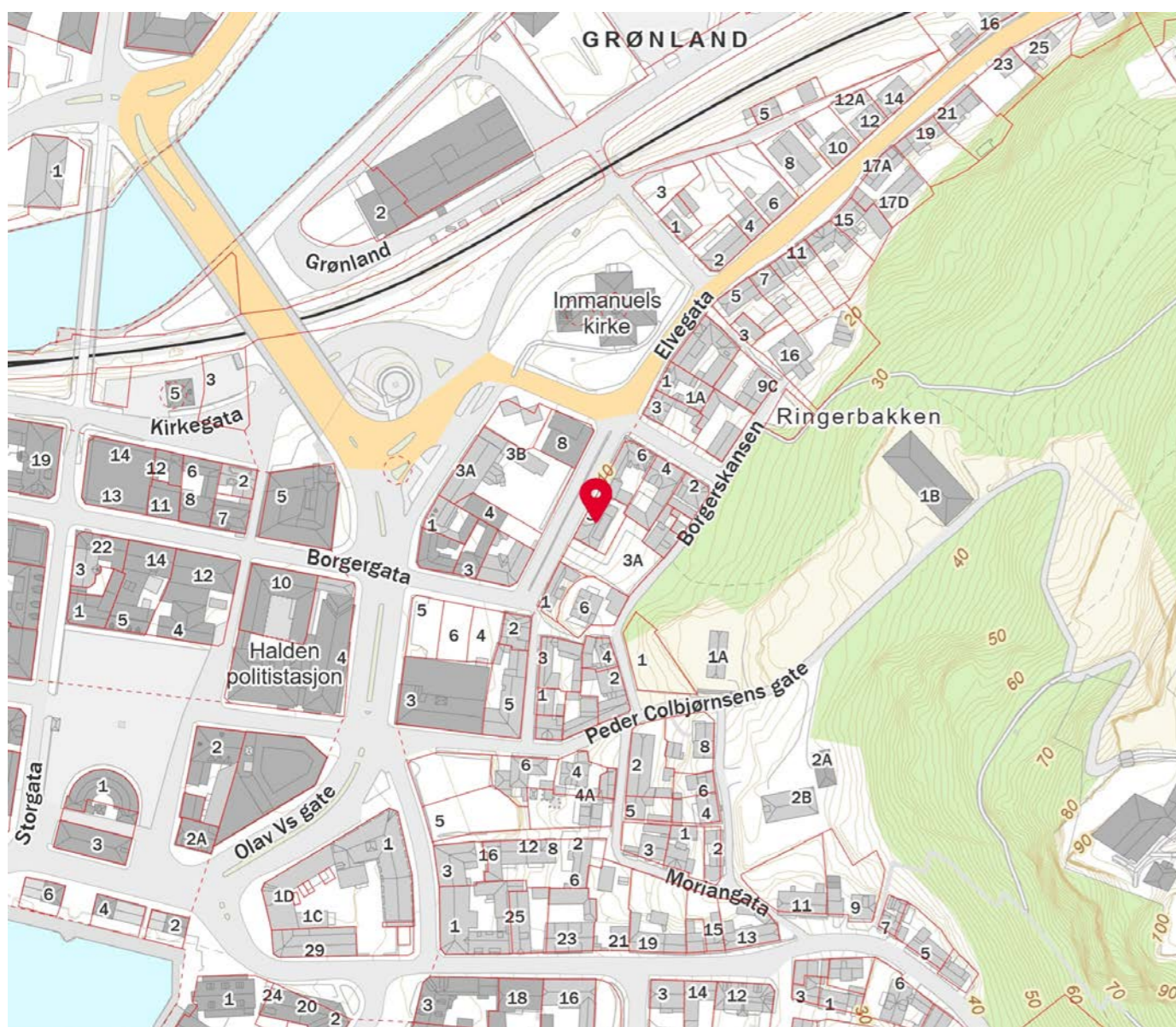
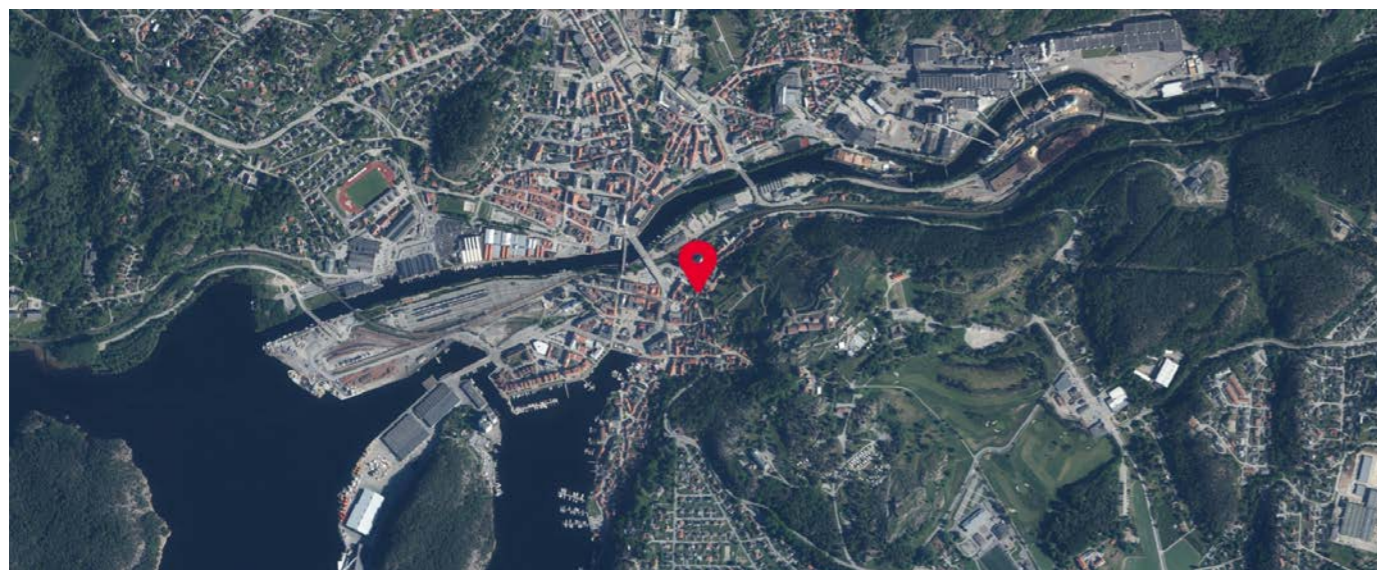


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 17% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Sverre Magnus Heidenberg
Sanderødstranda 16
1765 Halden

Vår referanse: 1101230081 Vår saksbehandler: Cecilie K. Elnes Telefon: 69 21 19 50 Vår dato: 17.04.2023

Megleropplysninger på Skomakerstredet 3 - seksjon 1 + 2 + 4 - gnr. 160, bnr. 180, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|----------------------|---------------------------------|-------------|
| Mona Therese Løvhaug | Sanderødstranda 16, 1765 Halden | 27.11.1978 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | | |
|---|---|---------------------------|--|----------|---|
| Navn på | | SAMEIET SKOMAKERSTREDET 3 | | | |
| Styreleder | Navn | Tlf. | E-post. | | |
| | Sverre M. Heidenberg | 94 24 39 32 | sverre@gmail.com | | |
| Informasjon om eiendommen | | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. | Bnr. | Snr. | Kommune | |
| | 160 | 180 | 1, 2, 4 | HALDEN | |
| Sameiets org.nr: | 888194452 | | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet | | |
| Navn på bortfester: | — | | Festekontrakten utløper: — | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? — | | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr. TRYG | | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. TRYG | | |
| Parkering og garasje | | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | — | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |

| | | | | | |
|---|--|---|---|----------------------|--------------|
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? KATT & HUND | | | |
| Fremleie/godkjennelse | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | -482.802,- | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 14 ÅR | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 120.000,- (1/4 pr. seksjon) | | | | |
| Har sameiet formue? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? | Seksjonens andel formue? | | |
| | | Kr | Kr | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 2.500,- | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 10. hver mnd. | Fellesutgiftene inkluderer: Nedbetaling gjeld, felles strøm og forsikring. | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |
| Gebyr | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | |

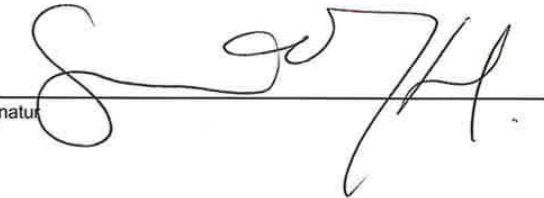
| |
|--|
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier |
| Skriv her: |

For Sverre Magnus Heidenberg

Halden 9/5 2023

Sted, dato

Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post ce@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Emne: VS: Sameiet Skomakerstredet 3
Vedlegg: Nedbetalingsplan - Kontonummer 11053015532.pdf

Fra: Eriksen, Marius Koll (Berg Sparebank) <marius.eriksen@berg-sparebank.no>

Sendt: mandag 8. mai 2023 09:27

Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>

Emne: SV: Sameiet Skomakerstredet 3

Gjeld pt. **482.802,22 (ikke kapitalisert)**

Nedbetalingsplan etter siste renteendring ligger vedlagt. Merk at lånet er i restanse slik at saldoen oppgitt har differanse fra nedbetalingsplanen.

Med hilsen
Marius Koll Eriksen
Kunderådgiver Bedrift

S (+47) 69196000 Berg Sparebank
D (+47) 69196023 Storgata 10, 1771 Halden



Nettpost

SAMEIET SKOMAKERSTREDET 3
Skomakerstredet 3
1767 Halden

Berg Sparebank
Storgata 10
Halden
1771 Halden
Tlf. 69196000
Fax 69196001
Dato 19. april 2023
Næringslån annuitet
Side 1 av 2
Registreringsnummer 1105
Org.nr. 937885288
Kontonummer 1105.30.15532

Nedbetalingsplan

Lån nr. 1105.30.15532

Lånevilkår

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Avtalt restgjeld f.t. | NOK 471.356,01 |
| Låneform | ann.lån med fast løpetid |
| Nominell rente før endring | 7,75 % |
| Ny nominell rente | 8,00% |
| Ny effektiv rente | 8,50% |
| Renteberegning | etterskuddsvis |
| Kapitalisering | hver månedsultimo |
| Løpetid | 14 år 3 mnd |
| Innfrielsesdato | 31.07.2037 |
| Første forfall | 30.06.2023 |
| Terminlengde | hver månedsultimo |
| Terminbeløp u/omk | NOK 4.613,52 |
| Terminomkostninger f.t. | NOK 50,00 |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

AKAND230420-5950-K6927-80-1#12-CX-118534 (230420-00:31)

Låneforløp

Oversikten gjelder inntil rente og andre vilkår endres og forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregningen er det ikke tatt hensyn til eventuelle forsinkelsesrenter, purreomkostninger eller restanser.

| Dato | Terminbeløp | Rente | Termin omkostninger | Avdrag | Restgjeld |
|------------|-------------|-----------|------------------------|-----------|------------|
| 19.04.2023 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 471.356,01 |
| 30.04.2023 | 4.595,66 | 3.002,47 | 50,00 | 1.543,19 | 469.812,82 |
| 31.05.2023 | 4.595,66 | 3.092,40 | 50,00 | 1.453,26 | 468.359,56 |
| 30.06.2023 | 4.663,52 | 3.063,58 | 50,00 | 1.549,94 | 466.809,62 |
| 31.07.2023 | 4.663,52 | 3.171,75 | 50,00 | 1.441,77 | 465.367,85 |
| 31.08.2023 | 4.663,52 | 3.161,95 | 50,00 | 1.451,57 | 463.916,28 |
| 30.09.2023 | 4.663,52 | 3.050,41 | 50,00 | 1.563,11 | 462.353,17 |
| 31.10.2023 | 4.663,52 | 3.141,47 | 50,00 | 1.472,05 | 460.881,12 |
| 30.11.2023 | 4.663,52 | 3.030,45 | 50,00 | 1.583,07 | 459.298,05 |
| 31.12.2023 | 4.663,52 | 3.120,71 | 50,00 | 1.492,81 | 457.805,24 |
| SUM 2023 | 41.835,96 | 27.835,19 | 450,00 | 13.550,77 | 457.805,24 |
| 31.01.2024 | 4.663,52 | 3.102,34 | 50,00 | 1.511,18 | 456.294,06 |
| 29.02.2024 | 4.663,52 | 2.892,36 | 50,00 | 1.721,16 | 454.572,90 |
| 31.03.2024 | 4.663,52 | 3.080,17 | 50,00 | 1.533,35 | 453.039,55 |
| 30.04.2024 | 4.663,52 | 2.970,75 | 50,00 | 1.642,77 | 451.396,78 |
| 31.05.2024 | 4.663,52 | 3.058,64 | 50,00 | 1.554,88 | 449.841,90 |
| 30.06.2024 | 4.663,52 | 2.949,78 | 50,00 | 1.663,74 | 448.178,16 |
| 31.07.2024 | 4.663,52 | 3.036,84 | 50,00 | 1.576,68 | 446.601,48 |
| 31.08.2024 | 4.663,52 | 3.026,15 | 50,00 | 1.587,37 | 445.014,11 |
| 30.09.2024 | 4.663,52 | 2.918,13 | 50,00 | 1.695,39 | 443.318,72 |
| 31.10.2024 | 4.663,52 | 3.003,91 | 50,00 | 1.609,61 | 441.709,11 |
| 30.11.2024 | 4.663,52 | 2.896,45 | 50,00 | 1.717,07 | 439.992,04 |
| 31.12.2024 | 4.663,52 | 2.981,37 | 50,00 | 1.632,15 | 438.359,89 |
| SUM 2024 | 55.962,24 | 35.916,89 | 600,00 | 19.445,35 | 438.359,89 |
| SUM 2025 | 55.962,24 | 34.297,57 | 600,00 | 21.064,67 | 417.295,22 |
| SUM 2026 | 55.962,24 | 32.549,49 | 600,00 | 22.812,75 | 394.482,47 |
| SUM 2027 | 55.962,24 | 30.656,04 | 600,00 | 24.706,20 | 369.776,27 |
| SUM 2028 | 55.962,24 | 28.610,49 | 600,00 | 26.751,75 | 343.024,52 |
| SUM 2029 | 55.962,24 | 26.384,84 | 600,00 | 28.977,40 | 314.047,12 |
| SUM 2030 | 55.962,24 | 23.979,98 | 600,00 | 31.382,26 | 282.664,86 |
| SUM 2031 | 55.962,24 | 21.375,28 | 600,00 | 33.986,96 | 248.677,90 |
| SUM 2032 | 55.962,24 | 18.559,31 | 600,00 | 36.802,93 | 211.874,97 |
| SUM 2033 | 55.962,24 | 15.499,62 | 600,00 | 39.862,62 | 172.012,35 |
| SUM 2034 | 55.962,24 | 12.191,19 | 600,00 | 43.171,05 | 128.841,30 |
| SUM 2035 | 55.962,24 | 8.608,04 | 600,00 | 46.754,20 | 82.087,10 |
| SUM 2036 | 55.962,24 | 4.732,27 | 600,00 | 50.629,97 | 31.457,13 |
| SUM 2037 | 32.643,84 | 836,71 | 350,00 | 31.457,13 | 0,00 |



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3001 | Gårdsnr. | 160 | Bruksnr. | 180 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 4 |
| Adresse | Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

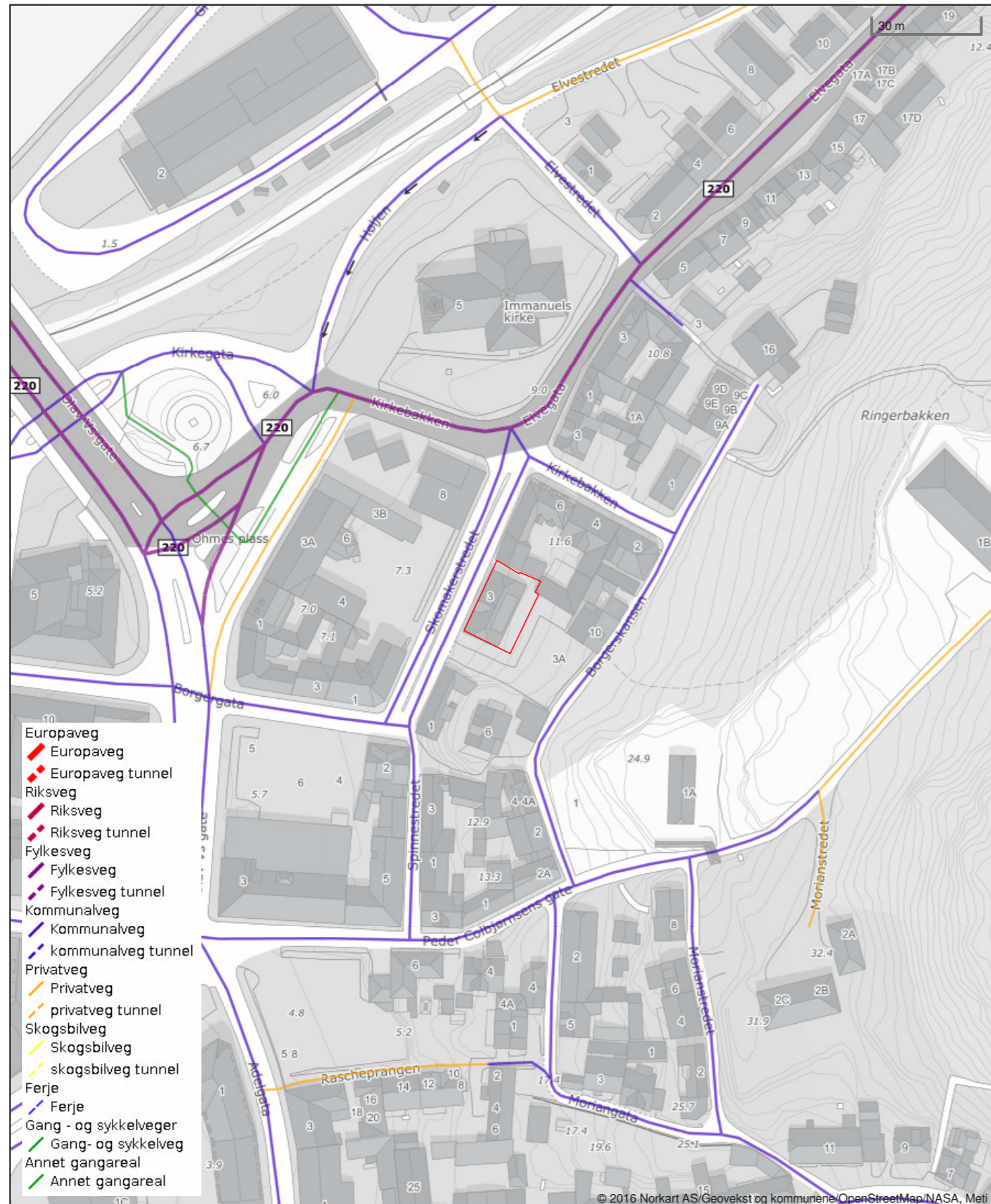
| | |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann | Nei |
| Offentlig avløp | Nei |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vegstatuskart for eiendom 3001 - 160/180//



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3001 | Gårdsnr. | 160 | Bruksnr. | 180 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 4 |
| Adresse | Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | | |
|----------------|---|--------------------------|
| Id | KPLAN | |
| Navn | Kommuneplan 2011-2023 | |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 22.06.2011 | |
| Bestemmelser | https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/924/Planbestemmelser.pdf | |
| Delarealer | Delareal | 313 m ² |
| | KPAngittHensyn | Bevaring kulturmiljø |
| | KPHensynsonenavn | H570_ |
| | Delareal | 313 m ² |
| | Arealbruk | Sentrumsformål,Nåværende |
| | Områdenavn | AS_ |

Kommunedelplaner

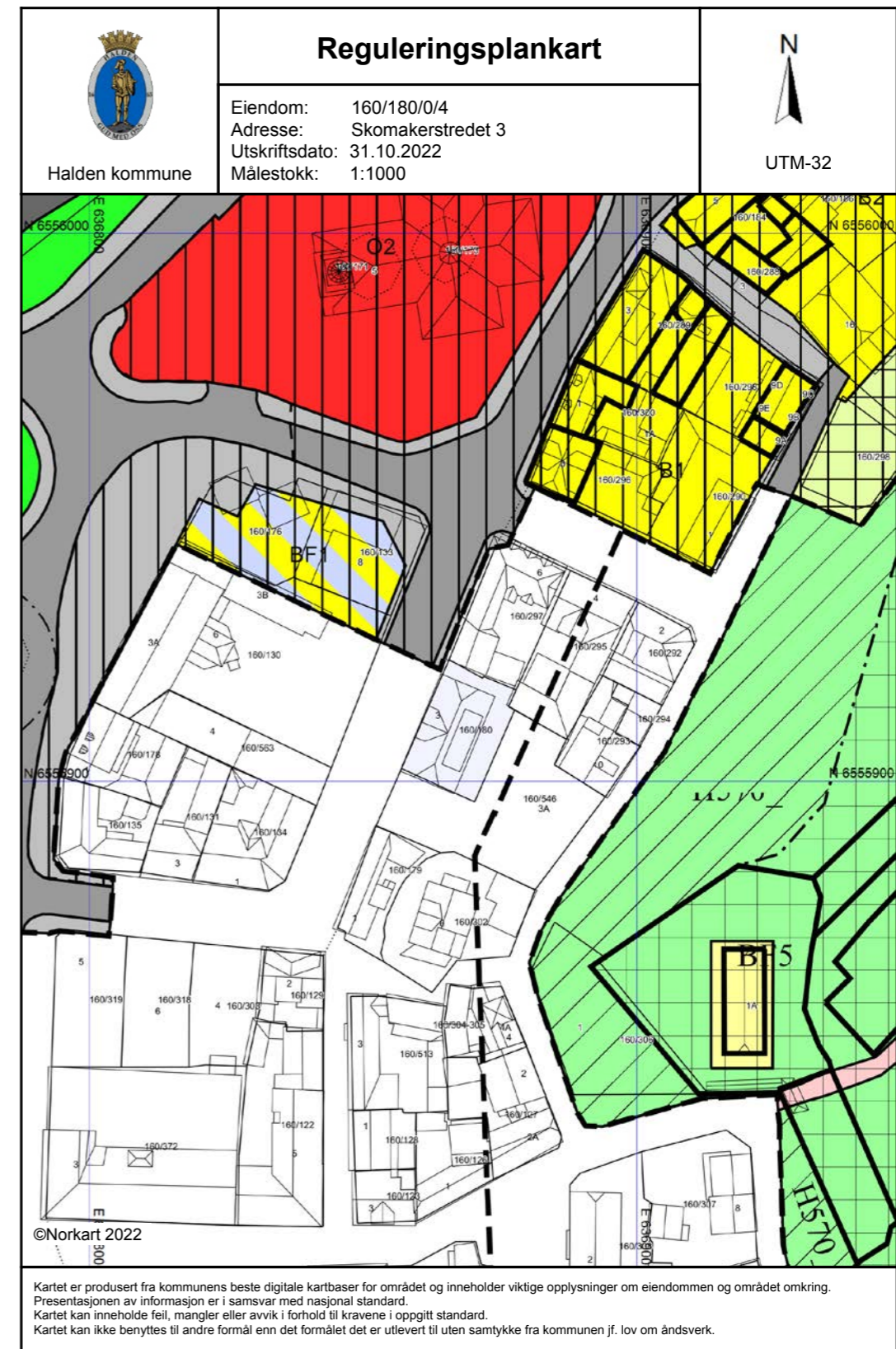
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | S-plan |
| Navn | Sentrumspan |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 09.03.2017 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 313 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570 |
| | Delareal 313 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | G-526 |
| Navn | Bybroa over Tista |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 08.07.1963 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/330/G-526.pdf |



Bybrua

KOMM. DEP. TET
00200 11. JAN. 63
D.

V e d t e k t e r .

| Tegnforklaring | |
|--|---|
| Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 | |
| | Område for boliger med tilhørende anlegg |
| | Område for forretning |
| | Område for industri/lager |
| | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk) |
| | Offentlig barnehage |
| | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) |
| | Offentlig kirke |
| | Område for særskilt angitt almenntilleggsformål |
| | Offentlige trafikkområder |
| | Kjøreveg |
| | Annen veggrunn |
| | Gang-/sykkelveg |
| | Gangveg |
| | Torg |
| | Parkeringsplass |
| | Bussholdeplass |
| | Jernbane |
| | Kai |
| | Havneområde i sjø |
| | Friluftsområder |
| | Park |
| | Anlegg for lek |
| | Anlegg for idrett og sport |
| | Friluftsområde i sjø og vassdrag |
| | Småbåthavn |
| | Privat veg |
| | Friluftsområde (på land) |
| | Område for anlegg og drift av kommunaltekn |
| | Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø |
| | område for særskilte anlegg |
| | Felles avkjørsel |
| | Felles lekeareal for barn |
| | Felles gårds plass |
| | Bolig/Forretning |
| | Bolig/Forretning/Kontor |
| | Forretning/Kontor |
| | Forretning/Kontor/Industri |
| | Annet kombinert formål |
| | Grense for bevaringsområde |
| | Bevaring av bygninger og anlegg |
| | Bevaring av bygninger |
| | Bevaring av landskap og vegetasjon |
| Reguleringsplan PBL 2008 | |
| | Sikringsonegrense |
| | Infrastrukturgrense |
| | Angitthensyngrense |
| | Båndlegginggrense nåværende |
| | Detaljeringgrense |
| | Bestemmelsegrense |
| | Regulerthøyde |
| | Bebyggelse og anlegg |
| | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg |
| | Sentrumsformål |
| | Kjøpesenter |
| | Tjenesteyting |
| | Undervisning |
| | Beverting |
| | Energianlegg |
| | Avløpsanlegg |
| | Lekeplass |
| | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| | Forretning/kontor/tjenesteyting |
| | Bebyggelse og anleggsformål kombinert me |
| | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (|
| | Veg |
| | Kjøreveg |
| | Fortau |
| | Torg |
| | Gatetun |
| | Gang/sykkelveg |
| | Gangveg/gangareal/gågate |
| | Sykkelveg/-felt |
| | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| | Annen veggrunn - grøntareal |
| | Holdeplass/plattform |
| | Parkeringsplasser med bestemmelser |
| | Parkeringshus/-anlegg |
| | Samferdselsanlegg og/ellertechnisk infrastru |
| | Blågrønnstruktur |
| | Turveg |
| | Park |
| | Vegetasjonsskjerm |
| | Naturvern |
| | Faresone - Flomfare |
| | Sikringsone - Frisikt |
| | Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru |
| | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø |
| | Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø |
| | Båndlegging etter lov om kulturminner |
| | Videreføring av reguleringsplan |
| | Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde |
| | Bestemmelseområde |
| Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008 | |
| | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
| | Planens begrensning |
| | Formåls grense |
| | Faresonegrense |
| | Regulert tomtegrense |
| | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
| | Byggegrense |
| | Byggelinje |
| | Bebyggelse som inngår i planen |
| | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | Regulert senterlinje |
| | Frisiktslinje |
| | Regulert kant kjørebane |
| | Regulert kjørefelt |
| | Regulert fotgjengerfelt |
| | Målelinje/Avstandslinje |
| | Avkjørsel |
| | Innkjøring |
| | Tunnelåpning |
| | Eksisterende tre som skal bevares |
| | Påskrift feltnavn |
| | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| | Påskrift areal |
| | Påskrift utnyttning |
| | Påskrift bredde |
| | Påskrift radius |
| | Påskrift kote høyde |
| | Påskrift plantilbehør |
| | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense med rød strek og omfatter en del av Nordsiden og en del av Sydsiden østenfor Storgata. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen,

§ 2.

og også etasjeskillere Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger må oppføres av mur, betong eller tegl og med etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til forretninger, bedrifter, lagerlokaler, beboelse og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 4.

Bygningshøyden må følge bygningslovens bestemmelser. Innen bygningslovens ramme kan det i kvartalene bygges enetasjes hus for butikker, lager og garasjer. Innkjørsler må anordnes for hver tomt eller flere tomteiere kan forenes om en felles innkjørsel, som da må tinglyses på de enkelte tomter.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen må få en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan dispensere fra § 1 annet ledd, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Halden.

§ 6.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 13/11 1962 28/11-62
Sak nr. 181. 1962 183-62
Halden bygningsråd, den 13/11 1962
H. Skabell
Bygningsråd

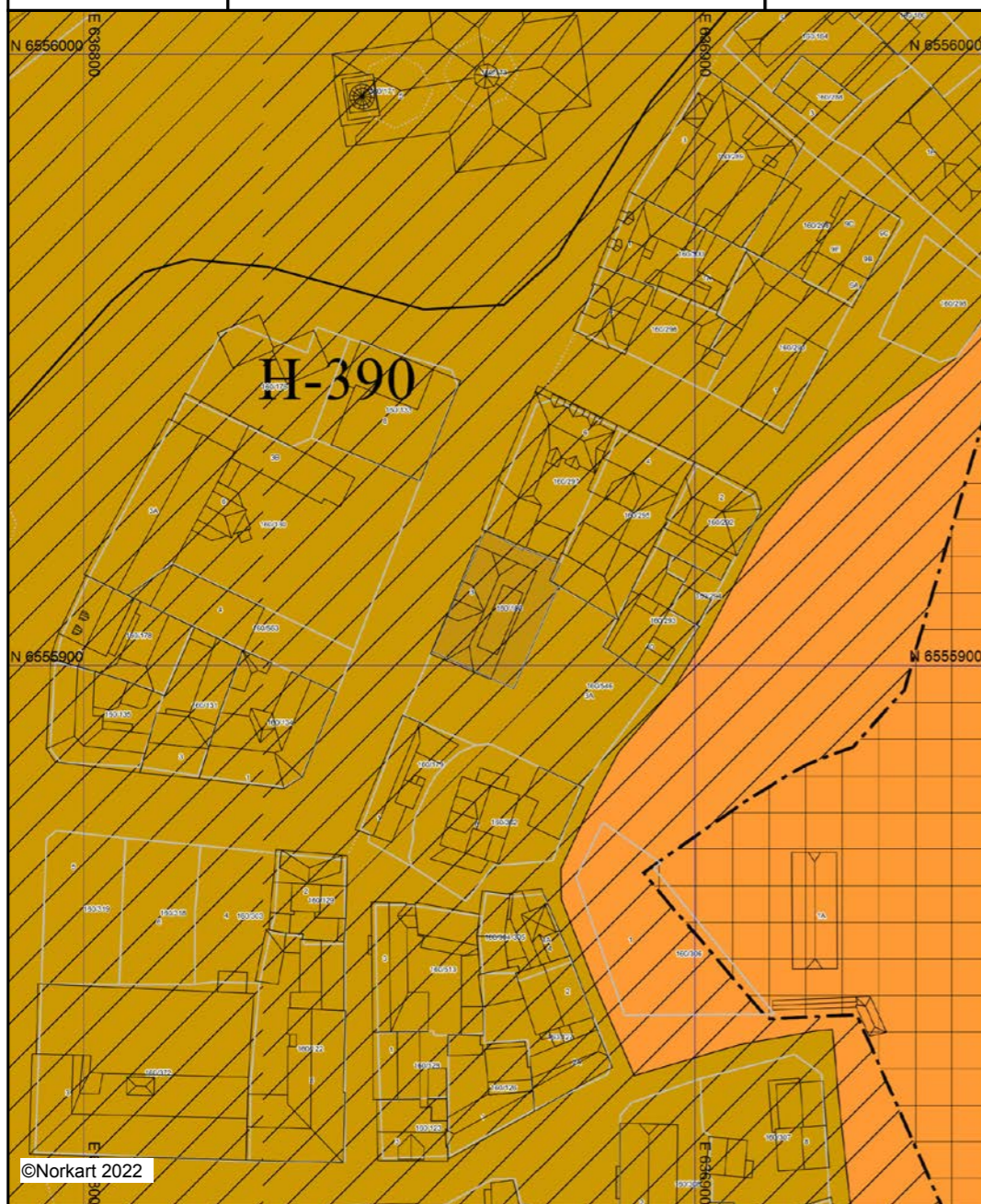


Kommuneplankart

Eiendom: 160/180/0/4
 Adresse: Skomakerstredet 3
 Utskriftsdato: 31.10.2022
 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 2006

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
- Sikringsone - Andre sikringsoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Blågrønnstruktur - fremtidig
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørene
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Kollektivknutepunkt - framtidig
- Påskrift områdenavn
- Påskrift arealformål/arealbruk
- Kommune(del)plan - påskrift

| | | | |
|---|---------------------|---|---|
|  Halden kommune | Ledningskart |  UTM-32 | Eiendom: 160/180/0/4 Adresse: Skomakerstredet 3 Dato: 31.10.2022 Målestokk: 1:1000 |
|---|---------------------|---|---|

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvret og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|--------------|----------------------|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 11.04.2003 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 03.12.2010 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 80/295 | | |

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforensning | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing | <input type="checkbox"/> Kulturminne | |
| | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Har fester | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

| Brukstilfelle | Forr.dato | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte |
|-----------------|------------|---------------|--------------|---|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref. | Endr.dato | Berørte |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 160/180, 160/180/0/1, 160/180/0/2, 160/180/0/3, 160/180/0/4 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Seksjonering | 11.04.2003 | | | 160/180, 160/180/0/4 |
| Seksjonering | | | | |

Tinglyste eierforhold

| Navn | Rolle | Adresse | Status |
|---|--------------------------|-----------------------------------|------------|
| ID | Andel | Poststed | Kategori |
| HEIDENBERG SVERRE MAGNUS F201278**** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | SANDERØDSTRANDA 16 1765 HALDEN | Bosatt (B) |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Skomakerstredet 3 | H0201 | 160/180/0/4 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Adresse

Vegadresse: Skomakerstredet 3

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|--------------|-----------|-----------------|
| Poststed | 1767 HALDEN | Kirkesogn | 02020701 Halden |
| Grunnkrets | 301 SYDSIDEN | Tettsted | 1 Halden |
| Valgkrets | 1 HALDEN | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------|
| 1 | 145081718 | | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 145081718: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|---------------|-----------|-----------|--|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | |

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebyggt areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 4 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 11.05.2006 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Skomakerstredet 3 | H0201 | 160/180/0/4 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/180

| | | | |
|----------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | SKOMAKERSTR. | Beregnet areal | 312.5 |
| Etablert dato | | Historisk oppgitt areal | 320 |
| Oppdatert dato | 04.12.2008 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Bruk av grunn | () | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenståing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|---------|--------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6555909 | 636868 | 0 | Ja | 312.5 | |

Eiendomskart for eiendom 3001 - 160/180//4



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - omtvistet | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet | | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Areal | 312,50 m ² | Arealmerknad | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord 6555909 Øst 636868 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6555918,76 | 636871,85 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,03 | |
| 2 | 6555919,1 | 636872,03 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,38 | |
| 3 | 6555916,63 | 636877,98 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,44 | |
| 4 | 6555913,57 | 636876,58 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 3,37 | |
| 5 | 6555912,94 | 636877,69 | 36 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,28 | |
| 6 | 6555896,17 | 636870,38 | 36 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,29 | |
| 7 | 6555898,2 | 636865,86 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Hushjørne (90) | 4,95 | |
| 8 | 6555902,28 | 636857,02 | 36 cm | Mur (MU) | Murhjørne (89) | 9,74 | |
| 9 | 6555922,18 | 636865,71 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 21,71 | |



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3001 | Gårdsnr. | 160 | Bruksnr. | 180 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 4 |
| Adresse | Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 2 229,45 kr |
| Renovasjon | 2 943,76 kr |
| Sum | 5 173,21 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------|-------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt-bolig | 803400 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 410,00 kr | 2 410,00 kr |
| Avfallsgebyr 1/2 volumdel | 1 Beh. | 1 075,65 kr | 1/1 | 0 % | 1 075,65 kr | 1 075,65 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 1 stk | 1 985,83 kr | 1/1 | 0 % | 1 985,80 kr | 1 985,80 kr |
| | | | | Sum | 5 471,45 kr | 5 471,45 kr |

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 1. november 2022 14:26
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Videresendt: Svar: 07.Godkjent elektrisk anlegg / Gnr. 160 bnr. 180 snr. 4
orgnr. 88194452 i Halden kommune / Skomakerstredet 3 / Skomakerstredet
3 (gjelder saksnummer 5292710)

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

01. november 2022 kl. 14:23 skrev Tor Knudsen:

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Skomakerstredet 3, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Heidenberg
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1993

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

31. oktober 2022 kl. 14:37 skrev Cecilie Knobel Elnes:

Hei!

Trykk på linken under for å åpne min henvendelse:

[Trykk for å laste ned dokumentet](#)

Vedleggene i denne emailen inneholder personopplysninger og kan kun lastes ned via vår sikre nedlastingsportal. Det følger en annen epost med samme emnefelt som inneholder koden for å åpne dette dokumentet.

Med vennlig hilsen
Cecilie Knobel Elnes

Denne mailen er sendt via eiendomsmeglersystemet Webmegler, les mer på <https://www.websystemer.as/>

Det gjøres oppmerksom på at åpning av linker i denne mailen blir loggført i avsenders



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950208/19435958
Bestilling: C3 2022-08-30 65

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 2341 | 2 | 8.5.2003 | SEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3001 HALDEN | 160 | 180 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

City Eiendom AS
Nedre Vollgt. 9
0158 Oslo

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

08.05.2003

HV. S. HINRETT

BARBOKNR: 2341

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | |
|----------------------------|-----|---------|---------|-----|
| Kommunenr Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
| 0101 HAUGEN | | 160 180 | | |


| 2. Hjemmelshaver(e) | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|--|
| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ | |
| 980 383 687 | VISUS EIENDOM AS, 1767 HAUGEN | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

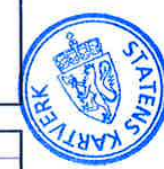
| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | |
| 1 | B | 79 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | 49 | |
| 2 | B | 79 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | 50 | |
| 3 | B | 57 | | 15 | | | | | | | | | | | 51 | |
| 4 | B | 80 | | 16 | | | | | | | | | | | 52 | |
| 5 | | | | 17 | | | | | | | | | | | 53 | |
| 6 | | | | 18 | | | | | | | | | | | 54 | |
| 7 | | | | 19 | | | | | | | | | | | 55 | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | 56 | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 | |
| Sum tellere: | | | | 295 | = nevner: | | | | 295 | | | | | | | |

| 4. Supplerende tekst ⁷⁾ |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
|  Rett kopi bekreftes Anne-Brit Kvalvik |

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

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

| 7. Underskrifter | | |
|------------------|---|--|
| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Oslo 6/3-03 |  | |



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|----------------|
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
| 160 | 180 | | | Halden kommune |

Dato _____ Stempel og underskrift _____

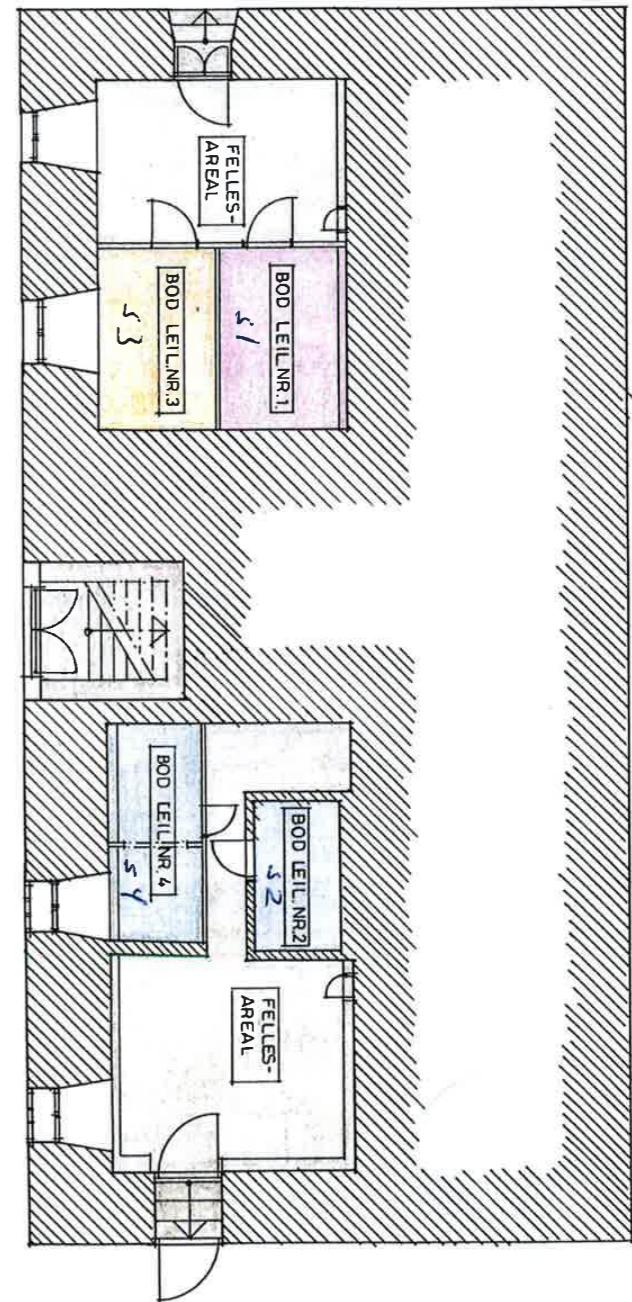
11.04.2003 *J.S.Olsen* J.S.Olsen oppm.sjef

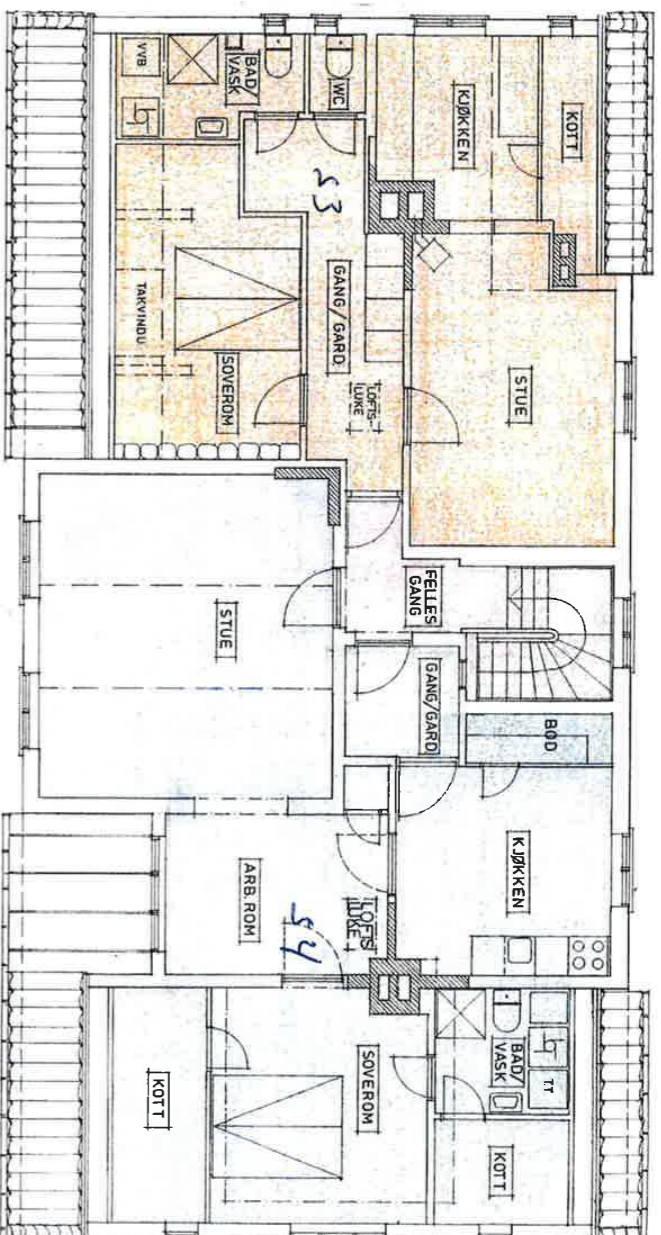
HALDEN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

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



KJELLERPLAN



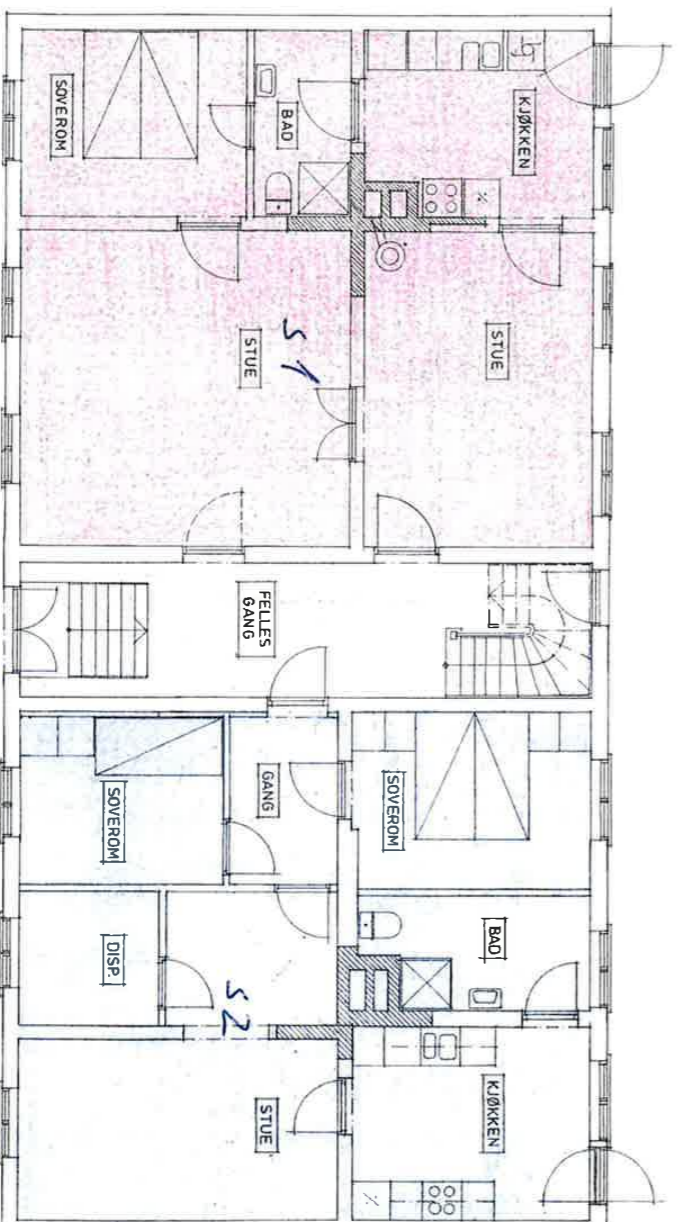


LEILIGHET NR.3

LEILIGHET NR.4

PLAN 2. ETG.

| | | |
|-----------------|---|---------------------|
| LEILIGHET NR. 3 | — | 56,8 m ² |
| LEILIGHET NR. 4 | — | 80,3 m ² |
| FELLESAREAL | — | 7,9 m ² |



LEILIGHET NR.1

LEILIGHET NR.2

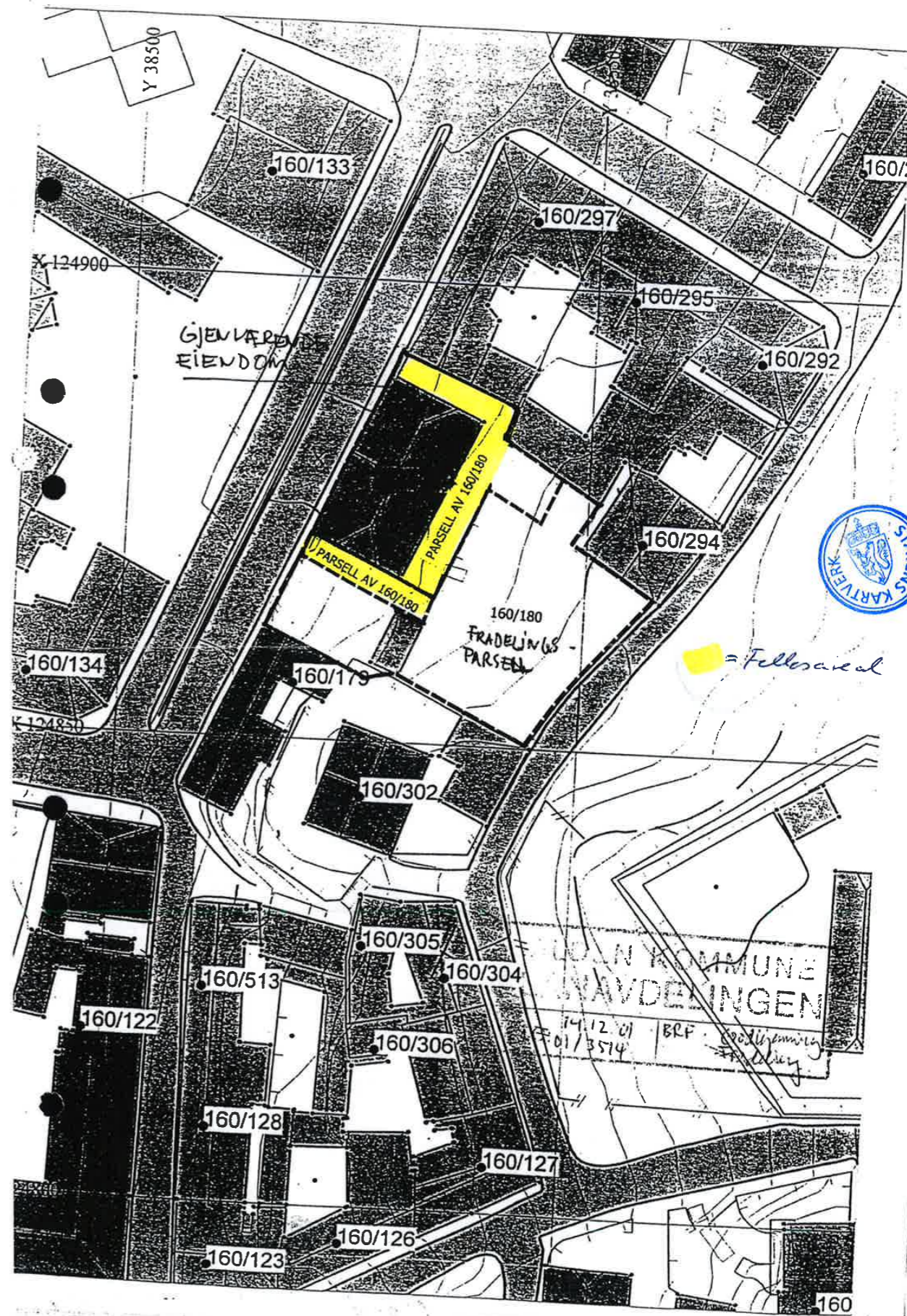
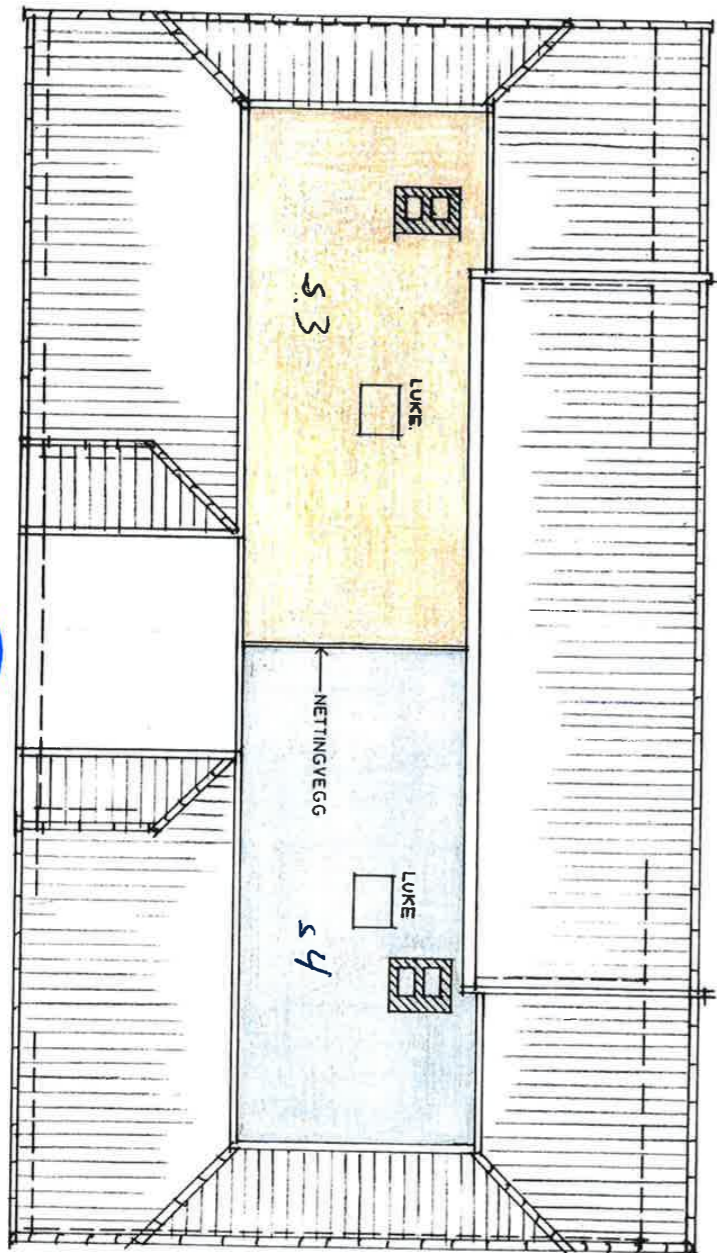
PLAN 1. ETG.

| | | |
|----------------|---|---------------------|
| LEILIGHET NR.1 | — | 79,0 m ² |
| LEILIGHET NR.2 | — | 79,0 m ² |
| FELLESAREAL | — | 19,8 m ² |





LOFTSPLAN





AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950205/19435943
Bestilling: C3 2022-08-30 67

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 5730 | 2 | 14.10.2003 | KJØPEKONTRAKT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3001 HALDEN | 160 | 180 | 0 | 1 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Omsætningsnr. 15

TINGLYST
14 OKT. 2003
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5730

KJØPEKONTRAKT

Oppdragsnr.: 200
provisjon: Nok

Mellom

Visus Eiendom AS org. nr. 980 383 687
Postboks 147
1731 HALDEN

heretter kalt Selgeren



Doknr: 5730 Tinglyst: 14.10.2003 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Jens Deunk AS p.nr.
Frognerveien 48b
0266 OSLO

heretter kalt Kjøperen

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1. KJØPESUM/BETALING

Selgeren selger herved til Kjøperen sin Eiendom:

Skomakerstredet 3, gnr. 160, bnr. 180 i Halden kommune

Det er avtalt at øvre del av tomten og den delen som ligger ved siden av huset skal skilles ut og den utskilte delen inngår ikke i handelen. Selger vil besørge og bekoste grensejustering, slik at eiendommens faktiske grenser samsvarer med det areal som selges. Selger/megler vil videre utferdige erklæring som tinglyses om evigvarende adkomstrett over den eiendommen som skilles ut slik at kjøper uhindret kan ferdes rundt eiendommen. Kartskisse som viser de nye grensene følger vedlagt denne kontrakt.

for en kjøpesum stor

NOK 1.760.000,- - kronerennillionsyvhundreogsekstusentusen 00/100

som avgjøres på følgende måte:

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Kontant ved kontraktsunderskrift betaler Kjøperen | NOK | 100.000,- |
| Innen overtagelse jfr. §7, betaler Kjøperen | NOK | 1.600.000,- |
| Innen 1. desember 2001 | NOK | 60.000,- |
| Totalt | NOK | 1.760.000,- |

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



[Handwritten signatures]

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Visus Eiendom AS

§ 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøperen innen overtagelse av Eiendommen følgende omkostninger ;

| | |
|---|---------------------|
| Dokumentavgift | NOK 44.000,- |
| Tinglysingsgebyr skjøte | NOK 982,- |
| Tinglysingsgebyr/attestgebyr pr. pantobligasjon | NOK 1.441,- |
| Til sammen | <u>NOK 46.423,-</u> |

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av meglere/ Østlandske NæringsMegling AS. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto, nr 6118.06.07993.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er valuert meglers klientkonto og meglere har mottatt bankens skriftlige bekreftelse på valureringen.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen betaler Kjøperen til Selgeren renter i overensstemmelse med Lov om forsinkelsesrente, av det til enhver tid utestående beløp.

Ved vesentlig betalingsforsinkelse har Selgeren rett til å heve salget. Som vesentlig ansees enhver betalingsforsinkelse av hele eller deler av kjøpesummen utover 10 dager etter forfallsdato. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Selgeren aksepterer at det kan gå opptil 4 virkedager før meglere ekspederer innbetalt beløp videre.

Pr. overtakelsesdato foretas oppgjør pro & contra av Eiendommens løpende inntekter og utgifter direkte mellom partene.



Rett gjenn. / kopi
A. Sudbråudsen
Jan G. Lilledal AS
Busterudgt. 5, 1776 Halden
E-mail: lilledal.as@online.no
www.estate.no

Side 2 av 5

§ 4. HEFTELSE

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser.

Selgeren gir meglere ugjenkallelig fullmakt til å benytte salgssummen til å innfri alle panteheftelser.

Partene er innforstått med at denne kjøpekontrakt er opprettet under forutsetning av at selgers eventuelle påhvilende pantegjeld utover det som kjøpesummen dekker slettes av kreditor. Slikt samtykke skal selger fremskaffe innen 14. - fjorten dager etter undertegnelse av denne kjøpekontrakt.

§ 5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på Eiendommen til Kjøperen. Skjøte skal oppbevares av meglere inntil tinglysing finner sted. Slik tinglysing kan først skje når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omk. jfr. § 2, eller når det foreligger garanti for at fullt oppgjør vil finne sted.

Ved kontraktens underskrift utsteder Selgeren en sikringsobligasjon til meglere som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen blir å tinglyse av meglere straks kontraktene er undertegnet. Gebyr for denne tinglysingen utgjør kr. 1.500,- og betales av Selgeren.

Obligasjonen tjener som sikkerhet på vegne av Kjøperen og for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen og utbetaling til Selgeren skal inntil tinglysing av skjøte finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Meglere skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøte godtatt for tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av meglere. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres meglere i undertegnet stand.

§ 6. STAND - BESIKTIGELSE

Kjøperen har besiktiget eiendommen grundig og er innforstått med og godtar at Eiendommen overdras i den stand den var under besiktigelsen, jfr. Avhl. § 3-9, og med de samme rettigheter og forpliktelser som Selger har eiet den.

Rett gjenn. / kopi
A. Sudbråudsen
Jan G. Lilledal AS
Busterudgt. 5, 1776 Halden
E-mail: lilledal.as@online.no
www.estate.no

Side 3 av 5

Kjøperen har dersom han ikke anser seg selv som tilstrekkelig bygningskyndig, undersøkt Eiendommen nøye sammen med egen bygningskyndig representant. Eventuelle feil eller mangler som da burde vært oppdaget, kan Kjøperen ikke senere reklamere over.

Kun dersom Selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter Avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller dersom Eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn det Kjøperen hadde grunn til å regne med, kan Kjøperen bli hørt med at Eiendommen lider av en mangel i kjøpsrettslig forstand.

Kjøperen kan ikke påberope seg andre av bestemmelsene i Avhl. kap. 3 enn de som konkret er nevnt ovenfor.

Eventuell reklamasjon over feil eller mangler må være fremsatt skriftlig overfor selger senest 1 år etter overtakelsesdatoen.

Selger besørger og bekoster før overtagelse å fjerne alt søppel / skrot i og utenfor eiendommen.

§ 7. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av Kjøperen den 6. juli 2001 kl. 09.30 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selgeren, under forutsetning av at Kjøperen har oppfylt sine forpliktelser.

Eiendommen står fra overtakelsestidspunktet for Kjøperens regning og risiko.

Eiendommen overtas med alle mur- og naglefaste innredninger.

Utleiet areal overleveres til Kjøperen uten noen rydding og rengjøring. Ledig areal ryddes og rengjøres av Selger.

§ 8. FORSIKRING

Selgeren er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret til og med Kjøperens overtagelse jfr. § 7 ovenfor.

Ved et hvert skadetilfelle som måtte inntreffe i perioden frem til overtakelsesdatoen, har Kjøperen krav på eventuell erstatning fra forsikringselskapet, forutsatt at han oppfyller sine forpliktelser i h.h.t. nærværende kontrakt.



Rett gjenn./kopi
A. Budbrandsen
Jan G. Lilledal AS
Bostorudgt. 5, 1776 Halden
E-mail: lilledal.as@online.no
www.estate.no

Side 4 av 5

[Handwritten signature]

§ 9. MISLIGHOLD / VERNETING

Nærværende kjøpekontrakt går foran Lov om avhending av fast eiendom, og loven kommer kun til anvendelse i det tilfelle at et forhold ikke er regulert i nærværende kontrakt.

Enhver tvist som måtte oppstå av eller i forbindelse med denne kontrakt skal behandles av de vanlige domstoler, og partene vedtar eiendommens verneting som rett ting for behandling av slike tvister.

§ 10. BILAG

Til grunn for denne avtale ligger følgende underlagsdokumenter som partene er kjent med innholdet av ;

- Salgsoppgave som inneholder de i lov om Eiendomsmegling pgf. 3-6 og pgf. 3-7 pålagte opplysninger.
- Situasjonsskart / målebrev med nye grenser skissert.
- Utskrift fra grunnboken; datert 23.10.2000
- Dokumentasjon fra Halden kommune vedr. regulering etc.
- Leiekontrakter



§ 11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper kan ikke motsette seg noen form for bygging og anvendelse på utskilt tomt.

§ 12. KONTRAKTSEKSEMPLARER

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos meglere.

Moss, den 3. juli 2001

Som selger:

[Handwritten signature]
Visus Eiendom AS

Som kjøper:

[Handwritten signature]
Jens Deunk

Rett gjenn./kopi
A. Budbrandsen
Jan G. Lilledal AS
Bostorudgt. 5, 1776 Halden
E-mail: lilledal.as@online.no
www.estate.no

Side 5 av 5



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950203/19435933
Bestilling: C3 2022-08-30 66

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 6778 | 2 | 17.12.2002 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3001 HALDEN | 160 | 180 | 0 | 1 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
17 DES. 2002
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6778

RETT KOPI BEKREFTES

ØVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

ERKLÆRING

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Skomakerstredet 3 B, gnr. 160, bnr. 180 i Halden kommune, gis en evigvarende vederlagsfri rett til adkomst over den skraverte del av eiendommen Skomakerstredet 3 A, gnr. 160, bnr. 546, jfr. vedlagte situasjonskart.

Til gjengjeld gis nåværende og fremtidige eiere av Skomakerstredet 3 A, gnr/bnr 160/546, en evigvarende vederlagsfri rett til å grave for, legge og vedlikeholde egne vann- og avløpsledninger over Skomakerstredet 3 B, gnr/bnr 160/180.

Nåværende erklæring skal tinglyses på begge eiendommene, og kan bare avlyses etter samtykke fra de respektive eiere og Halden kommune i fellesskap.

Halden,/.... 2002

Clark Thomas Fosdahl
for Visus Eiendom AS

Jens Deunk
for City Eiendom AS

Kan tinglyses

Moss, 11/12-02

Østlandske NæringsMægling AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Org.nr. 975 996 522



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



Doknr: 6778 Tinglyst: 17.12.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

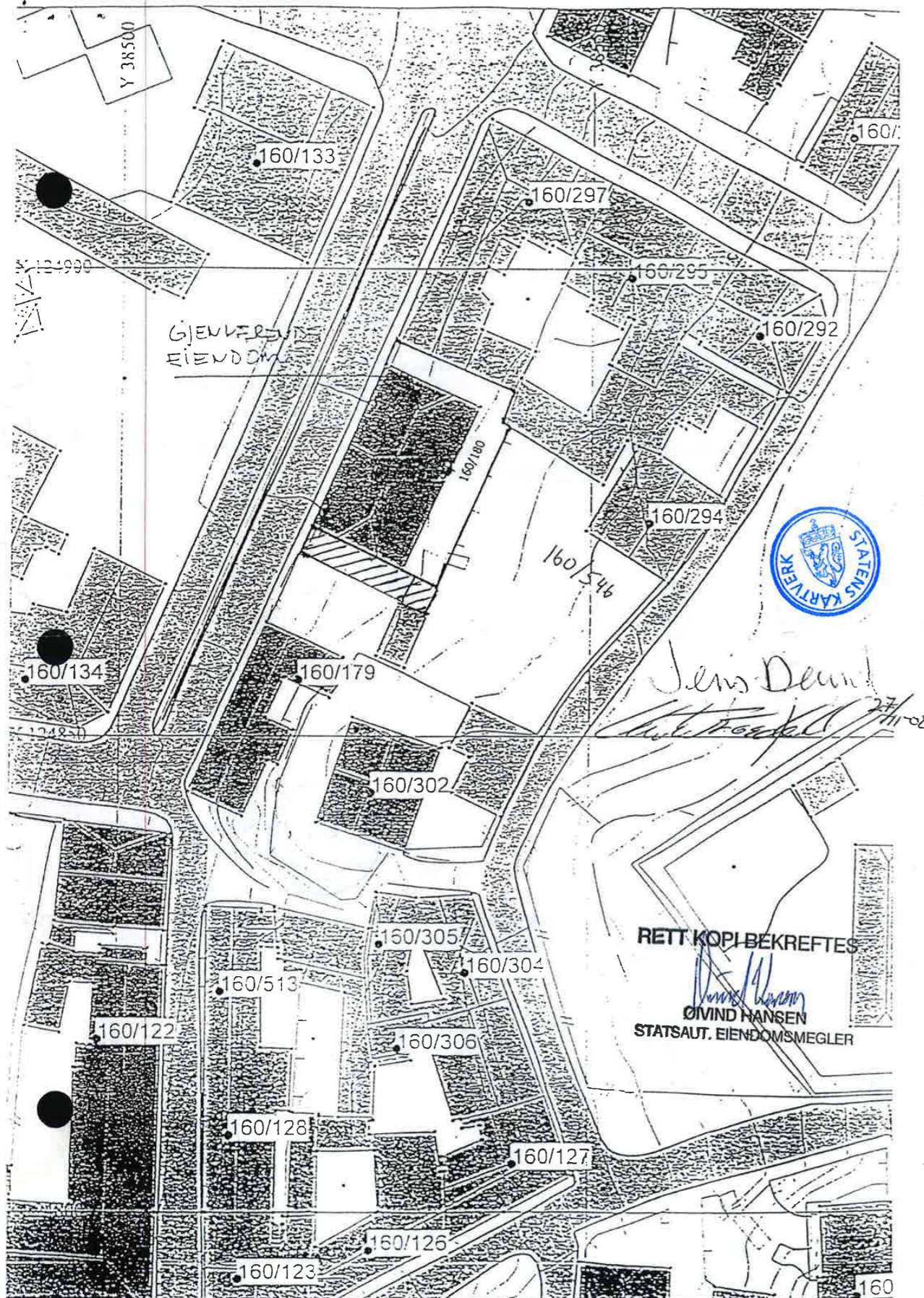
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 7 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 15 100 |

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

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/avgrensingskabel 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.

For eiendommen:

Adresse: Skomakerstredet 3 - seksjon 4
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230082

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

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 videreformidlet 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: 21.12.2023

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