



aktiv.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 000,-
Omkostn.: Kr 53 100,-
Total ink omk.: Kr 2 123 100,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Sverre Magnus Heidenberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1813
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 312.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 180
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1101230082

Særpreget selveier ved foten av Fredriksten festning.

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 bryggepromenaden eller opp igjennom turstiene i festningen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Andre vedlegg	79
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Stue, kjøkken, soverom, entre, bad, gang, stue 2 og kott.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Veranda

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 101 m². ALH = 23 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder fra 1,83-3,45.

Kott er ikke målbare pga lav takhøyde. Areal ligger med som ALH

Terrasse er med som TBA.

Bod i kjelleren er med som BRA-e. Takhøyden i denne er 2,15 meter.

Bod på loft var utilgjengelig for befaring og oppmåling på befarin

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjone

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en del vinkler og vegger av ukjent tykkelse som vanskeliggjør arealmålingen.

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 et 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

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eierseksjon i sameie med 4 leiligheter. Leiligheten ligger i 1. etasje. Seksjonen ligger i en eldre bygård. Grunnmur av murt naturstein, dels med kjeller. Yttervegger av laft eller ståendplank, kledd med liggende trekledning. Eldre plassbygd takkonstruksjon teknet med undertak av tre, asfaltpapp og teglstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

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/fornytt?

Svar: Ja

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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.

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås. Det er løse og manglende takstein.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Anbefaler å sjekke taket en gang i året. Løft på utsatte taksteiner og fei bort barnåler og løv. Skift ut skadde eller ødelagte deler (stein, plater og annet) og vær oppmerksom på lekkasjeutsatte punkter. Taket bør skiftes ca. hvert 30. år, men ved godt vedlikehold kan dette ofte strekkes litt lenger.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Nedløp og beslag,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- 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,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

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

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

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:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens. Synlige skader på tettelister. Vinduene som går ut på terrassen har ikke sikkerhetsglass. Vinduene går ned til gulvet. 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. Det er noe spredt råte i utvendig belistning.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

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

Vurdering av avvik:

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

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet og mdf-panel. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater har noe bruksslitasje. Leiligheten er utleid.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er sprekker i himling og skråtak på soverommet. Trolig etter eldre taklekkasje. Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen, men det er trolig noe råte i treverket under malingen.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det anbefales nærmere undersøkelser rundt himling på soverom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

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

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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,TG2

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

Stålplate lagt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn. Det er synlige sprekker i pipe/brannmur.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG3

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

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,TG2

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

Overflater vegger og himling,TG2

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
- Synlige rennemerker på vegg bak servant. Store sprekke-dannelser i himling. Trolig etter eldre fuktskade.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Noe rengjøring av overflater må påregnes. Skråtak må fuktsikres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. etasje - H0202 > Bad

Overflater Gulv,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Tilnærmet flatt og med noe motfall. Det samler seg noe vann i hjørnet ved toalettet.
- Noe misfarging av fuger.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. etasje - H0202 > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Merk at det ikke er membran på vegger i dusjsonen. Det må benyttes kabinett. Sluk må rengjøres jevnlig. Det er ikke synlig mansjett under klemringen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

2. etasje - H0202 > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benken. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt montert.

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. Det er noen sprekker og løse fliser. Manglende fuging av fug ved komfyr. Oppvaskmaskin og sokkel er løs. Vannstoppen er utkoblet.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.
- Det må påregnes en vesentlig oppgradering eller utskifting på innredningen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. etasje - H0202 > Kjøkken

Avtrekk,TG2

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. Luftlekkasjer rundt rør.

Tiltak

- Ventilatoren må sjekkes og eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vannledninger - felles opplegg,TG2

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,TG2

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,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Leiligheten har behov for ytterligere ventiler. Synlig heksesot på overflater.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG3

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.

Kommentar: 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 forenklete 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. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Det er brannslukningsapparat i leiligheten. Det bør vurderes et felles

brannvarslingsanlegg for bygget. Røykvarsler montert i felles trappegang.

Kommentar: Det ble ikke observert røykvarsler i leiligheten.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

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,TG2

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

Terrengforhold,TG3

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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, TG2

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

17301898029

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn

til radon. Alt. 2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen da leiligheten har vært leid ut.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Strøm. Panelovner.

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 6 321

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 076

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 512 260

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 844 134

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika 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.

Boenheten

Eierbrøk

80/295

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av gjeld, felles strøm og felles forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

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 per 10.04.2025:

Restgjeld: 440 899

Låneform: Annuitetslån med fast løpetid

Rentesats: 9,250%

Ny effektiv rente: 9,880%

Renteberegning: Etterskuddsvis

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 12 år 3 mnd

Innfrielsestidspunkt: 30.06.2037

Første forfall: 30.06.2033

Terminlengde: Hver månedsultimo

Terminbeløp u/omk: kr 4 941

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.

LOVLIGHET fra vedlagte tilstandsrapport:

Leilighet - byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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.

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

- Vegger, dører og etasjeskillere er utført etter byggeår og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav.
- Det er ikke brannør fra felles trappegang og inn i leiligheten.
- Brannskiller mellom de to leilighetene er trolig endret på etter byggeår.

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

- Det er for lite dagslys i flere rom.
- Frihøyden under buen i stuen er 1,75 meter.
- Det er fribredde under 50 cm i vinduer. Tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 overtagelse.

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

1 950 000 (Prisantydning)

120 000 (Andel av fellesgjeld)

2 070 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

51 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

53 100 (Omkostninger totalt)

64 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 123 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 134 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 136 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 100

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 salgsoppdraget. 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 Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elines@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

20.04.2025





















1. Etasje

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

FOTO
et cetera

Vedlegg

Skomakerstredet 3

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Godt voksne**
- **Enslige**



Offentlig transport

Halden politistasjon	1 min
Totalt 16 ulike linjer	0.1 km
Halden stasjon	5 min
Linje RE20	0.4 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	12 min
71 elever, 6 klasser	0.8 km
Os skole (1-7 kl.)	13 min
241 elever, 15 klasser	1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.)	25 min
520 elever, 21 klasser	1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
362 elever, 15 klasser	0.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
376 elever, 16 klasser	1.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes	12 min
1200 elever, 61 klasser	0.8 km
Halden vgs - avd. Risum	5 min
400 elever	2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kviketomta Halden	3 min
Louisetomta Halden	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

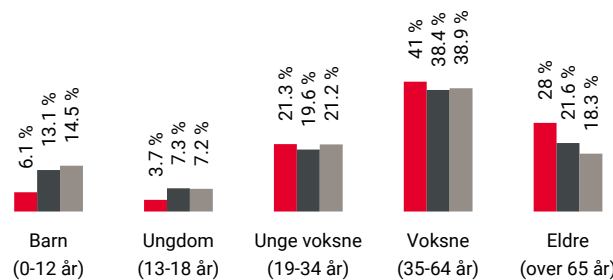
Veldig bra 76/100



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
Solbakkeparken barnehage (1-5 år)	16 min
75 barn	1.2 km
Høvleriet barnehage (0-5 år)	18 min
105 barn	1.3 km

Dagligvare

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

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 2024

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	10 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.7 km	
⚽ Bakbanken - ballbinge	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🏊 Timeout Energy Club	6 min	🚶
🏊 Mudo Halden	6 min	🚶

Boligmasse



22% enebolig
15% rekkehus
41% blokk
22% annet

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

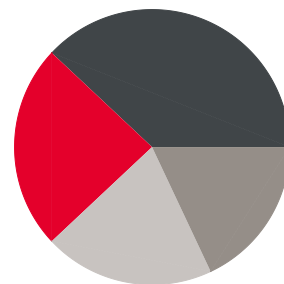
8 min



Apotek 1 Ørnen Halden

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

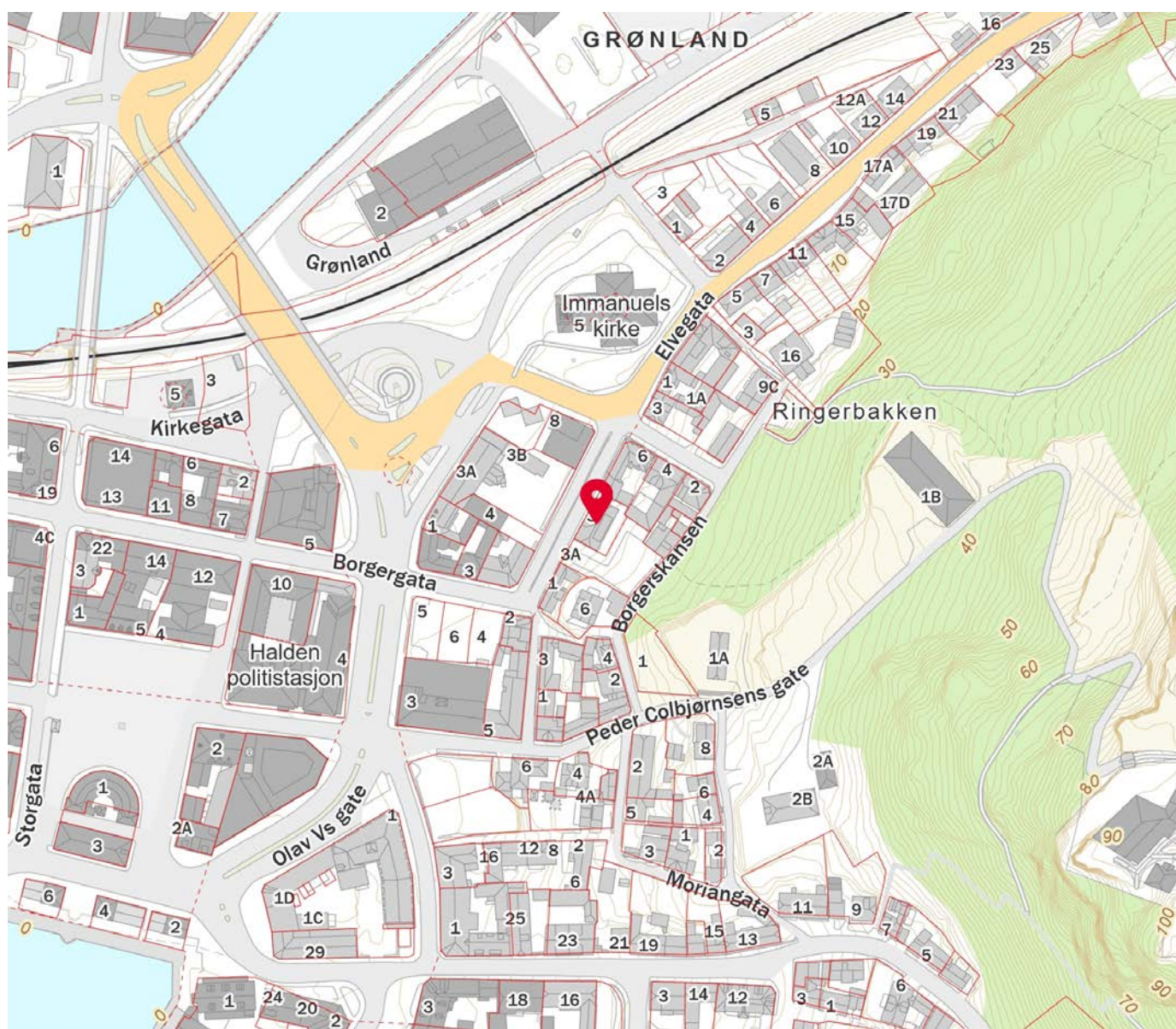
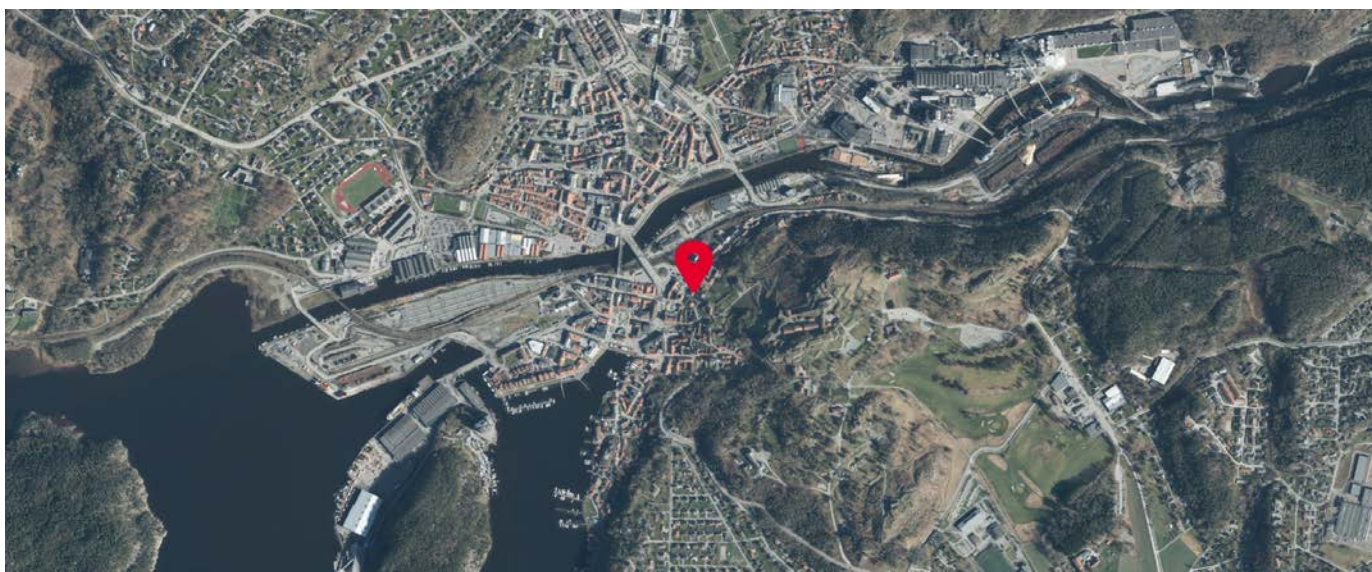
62%

Sydsiden
Halden
Norge

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 2024



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 situatene 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 2024

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?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ 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?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

tryg

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101230082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vannskade 2011

Initialer selger: SMH

1

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/fornyhet?

☐ 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 plåteprasjoner 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 skjevgkre 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

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

terrasse i bakgård er egeninnsats

- 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

det er endrede planløsninger

- 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

fra vannskade 2011 og soppskade 2017

- 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

vannskade 2011 og soppskade 2017

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101230082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Magnus Heidenberg	faf2d73ce031dd46b592029 201d0361e1cdcb451	09.05.2023 09:23:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230082

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

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Heidenberg, Sverre Magnus	20.12.1978	BANKID	22.04.2025 12:56



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Tilstandsrapport



Leilighet



Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 160, bnr. 180, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 19956-1083

Referansenummer: OQ4192

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref: Skomakerstredet 3



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

Uavhengig Takstingeniør

rolf@takstfag.no

916 14 878



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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 taktekking, 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.

Leilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er ikke luftet.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dels eldre vinduer fra byggeår og dels vinduer som eier opplyser er skiftet i senere tid. Bygningen har malt hovedytterdør til felles gang og til hagen.

I seksjonen 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 tekkes med eldre stålbeslag, som går opp og rundt takkoppløftet. Beslagene ser ut til å være fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet og mdf-panel. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har noe bruksslitasje. Leiligheten er utleid.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Det er tilknyttet ett ildsted i leiligheten. Stålplate lagt på gulv.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Det er malt strietapet på vegger og eldre malt trepanel i himlingen. Gulvet er flislagt med kantflis langs veggen. Rommet har elektriske varmekabler.

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

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

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benken.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Felles vannledninger i kjeller er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør av plast og dels noe støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Det er brannslukningsapparat i leiligheten.

Røykvarsler montert i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

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

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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

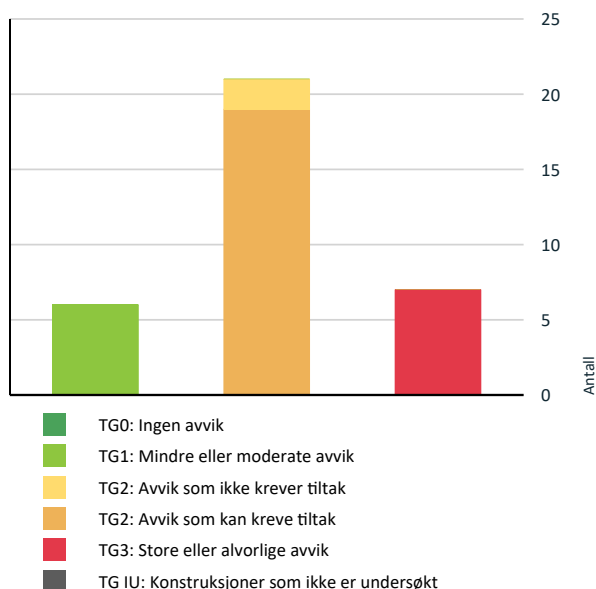
Leilighet

- 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.

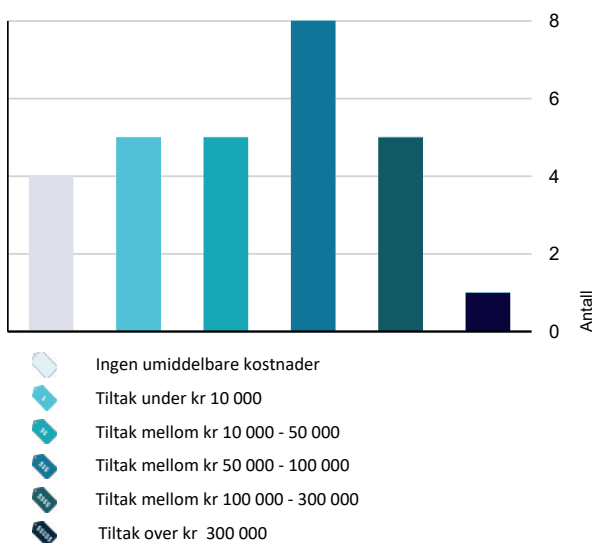
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. etasje - H0202 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje - H0202 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje - H0202 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje - H0202 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje - H0202 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Kommentar

Ukjent

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse.

Vurdering av avvik:

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

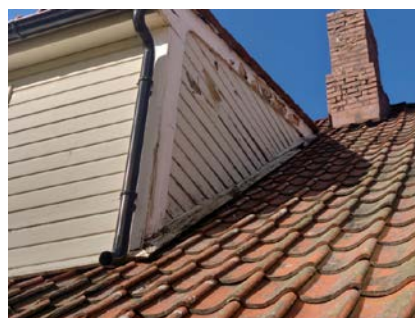
Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.
Det er løse og manglende takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Anbefaler å sjekke taket en gang i året. Løft på utsatte taksteiner og fei bort barnåler og løv. Skift ut skadde eller ødelagte deler (stein, plater og annet) og vær oppmerksom på lekkasjeutsatte punkter. Taket bør skiftes ca. hvert 30. år, men ved godt vedlikehold kan dette ofte strekkes litt lenger.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Flass i beslag og gradrenner.
Manglende nedløpsrør.

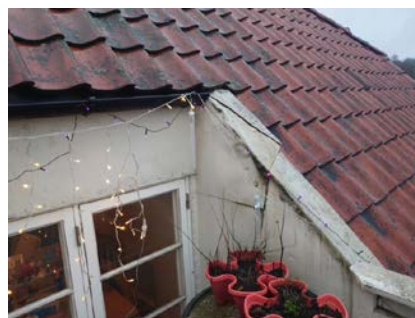
Konsekvens/tiltak

- 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



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Råteskadede trepaneler må skiftes ut

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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:

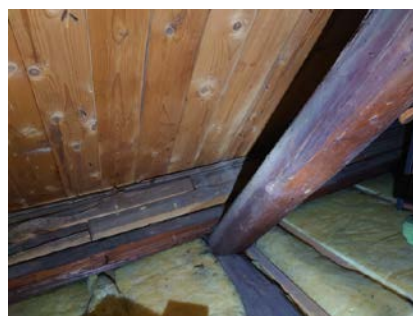
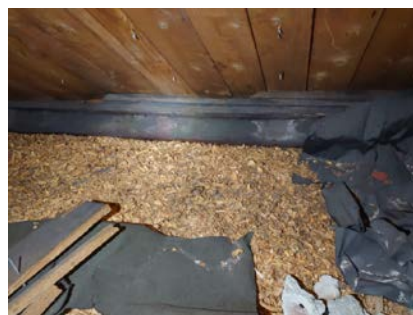
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 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:

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

Tilstandsrapport

Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens. Synlige skader på tettelister.
Vinduene som går ut på terrassen har ikke sikkerhetsglass. Vinduene går ned til gulvet.

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.

Det er noe spredt råte i utvendig belistning.

Konsekvens/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



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

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

Vurdering av avvik:

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

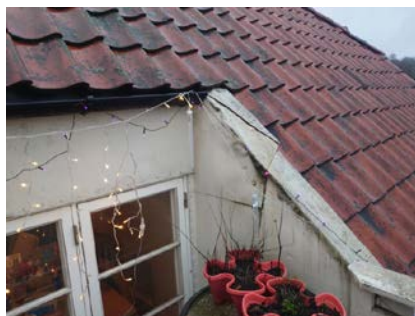
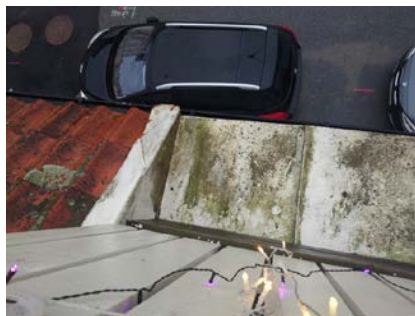
Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Konsekvens/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



Dører

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet og mdf-panel. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har noe bruksslitasje. Leiligheten er utleid.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i himling og skråtak på soverommet. Trolig etter eldre taklekkasje. Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen, men det er trolig noe råte i treverket under malingen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales nærmere undersøkelser rundt himling på soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Det er tilknyttet ett ildsted i leiligheten. Stålplate lagt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn. Det er synlige sprekker i pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

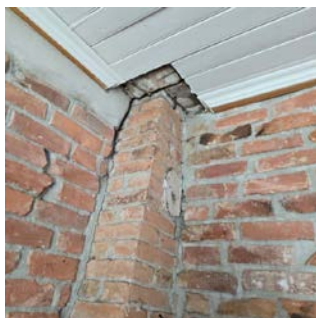
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

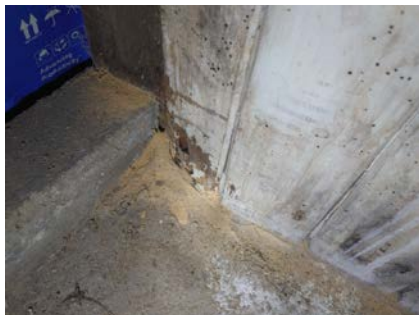
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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 utlufing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

2. ETASJE - H0202 > BAD

Generell

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

2. ETASJE - H0202 > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 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

Synlige rennemerker på vegg bak servant.

Store sprekkdannelser i himling. Trolig etter eldre fuktskade.

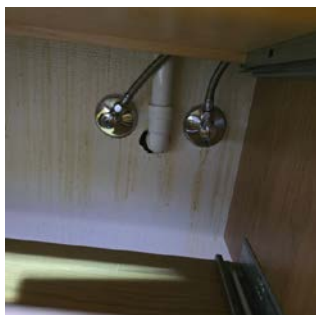
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Noe rengjøring av overflater må påregnes.

Skråtak må fuktsikres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE - H0202 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Noe misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE - H0202 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

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

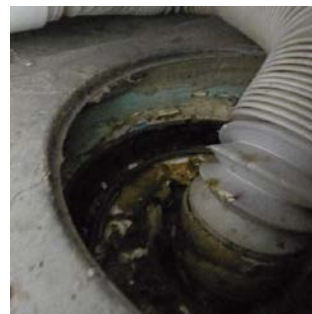
Det er ikke synlig mansjett under klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE - H0202 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE - H0202 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

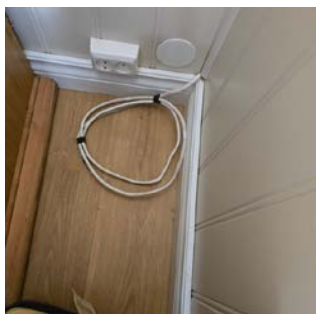
Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

2. ETASJE - H0202 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE - H0202 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benken.

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt montert.

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.
Det er noen sprekker og løse fliser. Manglende fuging av fug ved komfyr.
Oppvaskmaskin og sokkel er løs.
Vannstoppen er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes en vesentlig oppgradering eller utskifting på innredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE - H0202 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

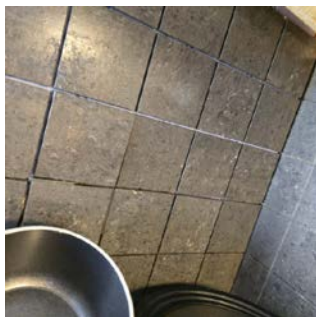
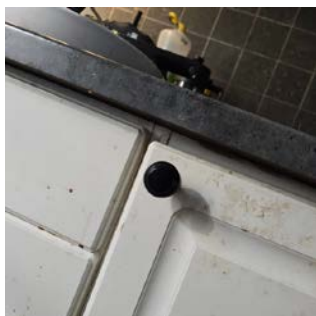
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Ventilatoren må sjekkes og eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 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.

Konsekvens/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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 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.

Konsekvens/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

TG 2 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.

Synlig heksesot på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

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

Tilstandsrapport

1 TO 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat i leiligheten.
Det bør vurderes et felles brannvarslingsanlegg for bygget. Røykvarsler montert i felles trappegang.

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det ble ikke observert røykvarsler i leiligheten.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrenghold

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.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 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.

Konsekvens/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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

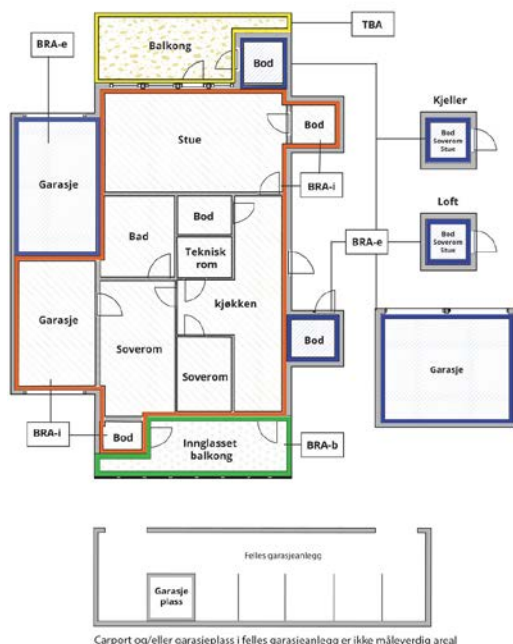
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje - H0202	73	5		78	3	23	101
SUM	73	5			3	23	101
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje - H0202	Stue 1, Kjøkken , Soverom , Entré , Bad , Gang , Stue 2, Kott	Bod	

Kommentar

Takhøyder fra 1,83-3,45.

Kott er ikke målbare pga lav takhøyde. Areal ligger med som ALH.

Terrasse er med som TBA.

Bod i kjelleren er med som BRA-e. Takhøyden i denne er 2,15 meter.

Bod på loft var utilgjengelig for befaring og oppmåling på befaring.

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 skjønnsmessig.

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 tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav. Det er ikke branndør fra felles trappegang og inn i leiligheten.

Brannskiller mellom de to leilighetene er trolig endret på etter byggeår.

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: Det er for lite dagslys i flere rom.

Frihøyden under buen i stuen er 1,75 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
23.11.2022	Lars-Christian Knobel Thowsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	180		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skomakerstredet 3

Hjemmelshaver

Heidenberg Sverre Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i andre etasje i en bolig i Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.
Sentrumsplanen, regulert til boligbebyggelse.
Hensynssone H-570, bevaring kulturmiljø.
Bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret.
Området er markert som et brannsmitteområde i kommunens kartportal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
390 000	2010	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- 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

rekkeverkshøyder/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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ4192>

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 086,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	6 331,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1025300 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 076,00 kr	1 537,50 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
				Sum	6 321,06 kr	3 160,03 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2022

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	Delareal	313 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende	
	Områdenavn	AS_	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan	
Navn	Sentrumsplan	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.03.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/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	



Halden kommune

Reguleringsplankart

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

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



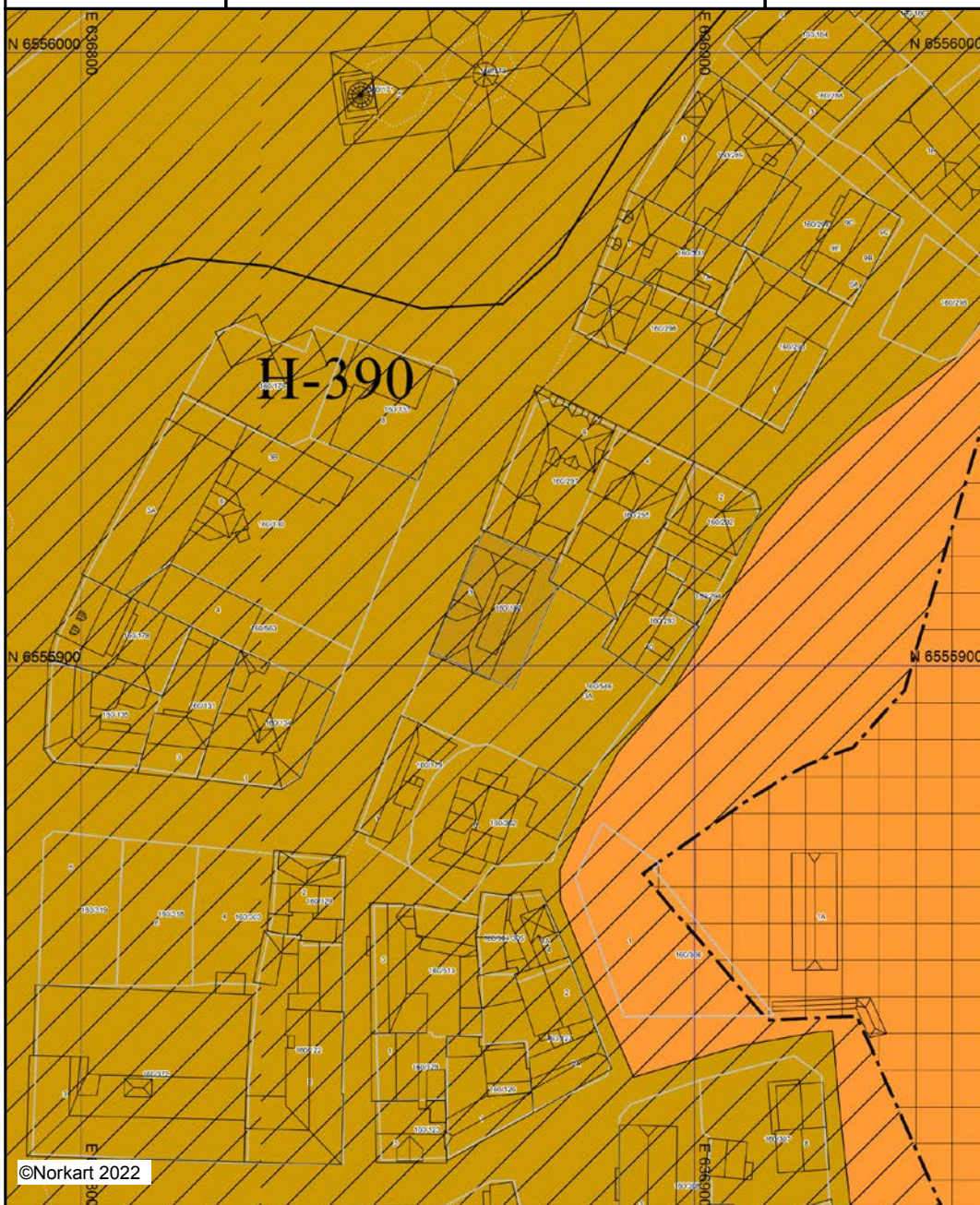
Halden kommune

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 2008

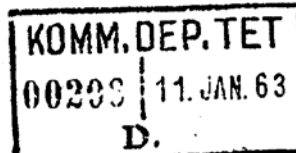
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	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 - fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Blågrønnstruktur - fremtidig
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Byggegrense
	Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bybrua

V e d t e k t e r .



§ 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 begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen,

§ 2.

Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger må oppføres av ~~murt og tegl eller tegl og mur~~ og også 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 tomteeiere 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 bygningrådet.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd	
i møte den	19
Fremlagt for Halden Bygningsråd	
i møte den	13/11 1962 28/11-62
Sak nr.	181. 1962/83-62
Halden bygningssjef, den 13/11 1962	
<i>L. Skabell</i>	
Bygningssjef	



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

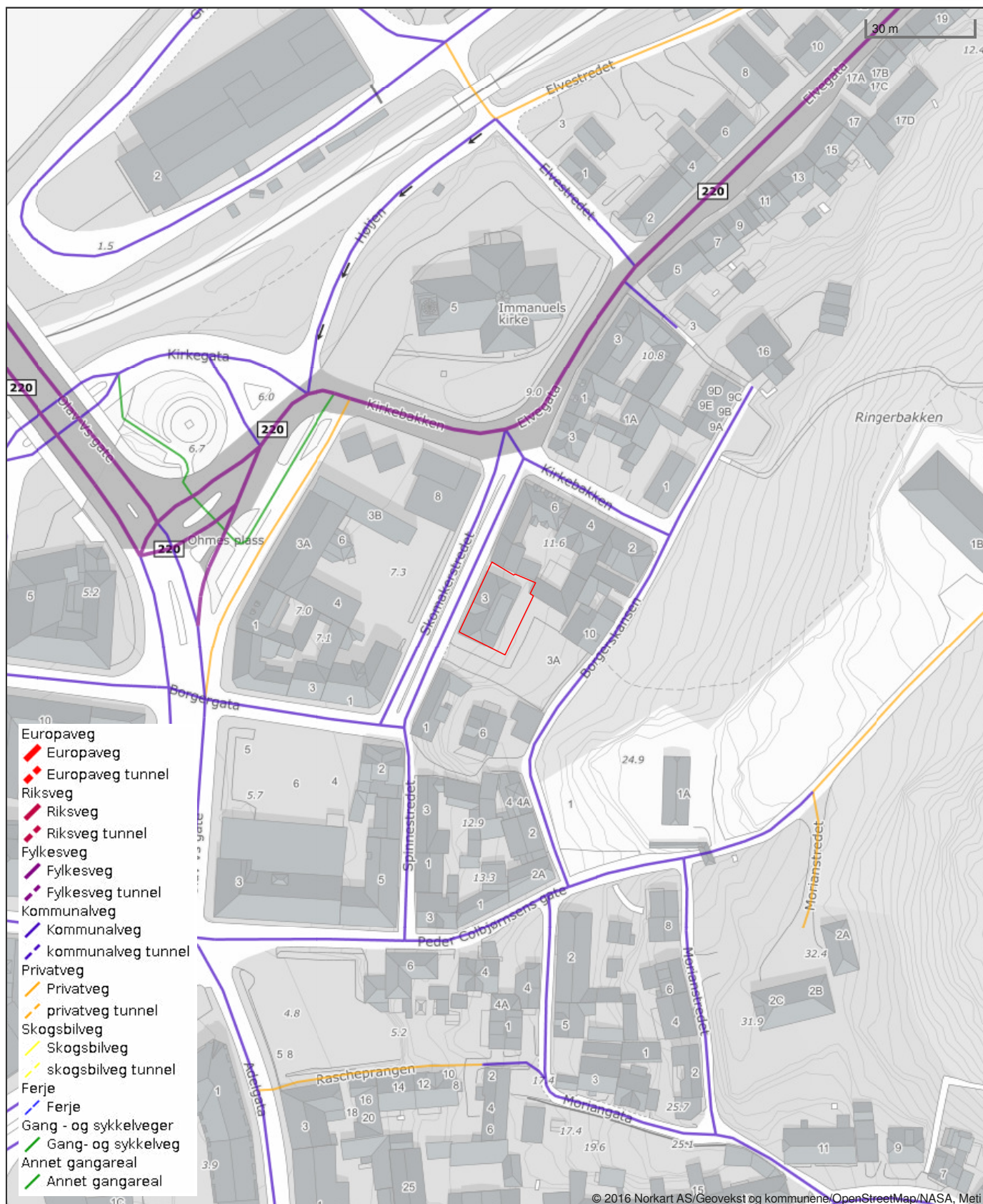
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

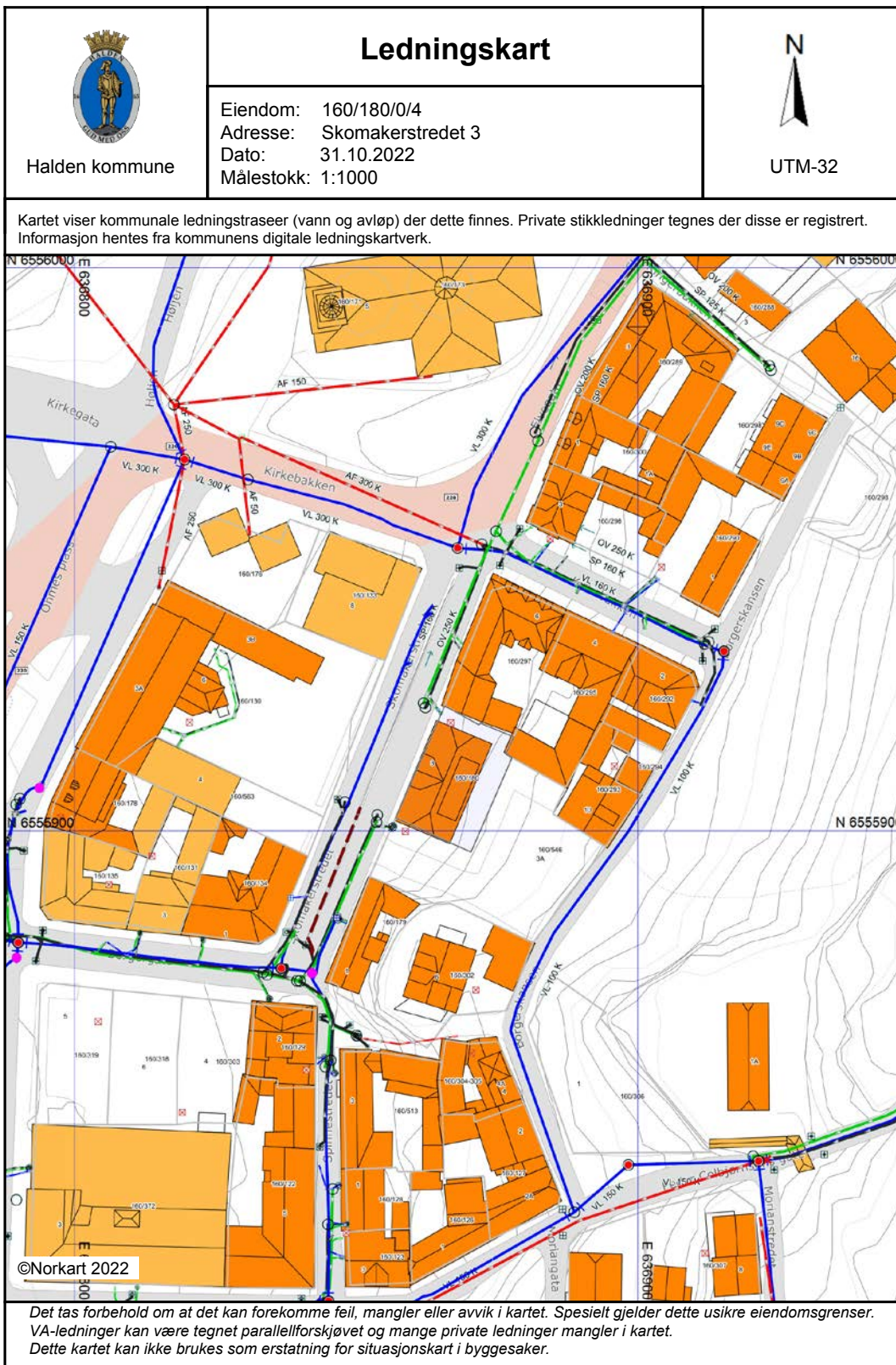
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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//





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		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte 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 ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status 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		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

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.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - 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	

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

Mona Therese Løvhaug

Adresse

Sanderødstranda 16, 1765 Halden

Fødselsdato

27.11.1978

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 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 ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:	—	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	TRYG				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
	TRYG				
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	—				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? KATT & HUND			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ 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?		☒ Ja ☐ 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?	☐ Ja ☒ 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?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	10. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Nedbetaling gjeld, felles strøm og forsikring			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ 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?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ 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

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

Returneres etter tinglysing til

City Eiendom AS
Nedre Vollgt. 9
0158 Oslo

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
- 5. MAI 2003
STATENS KARTVERK
BOKNR: 2341

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).



6. Tegninger m v

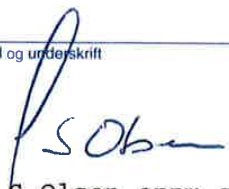
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

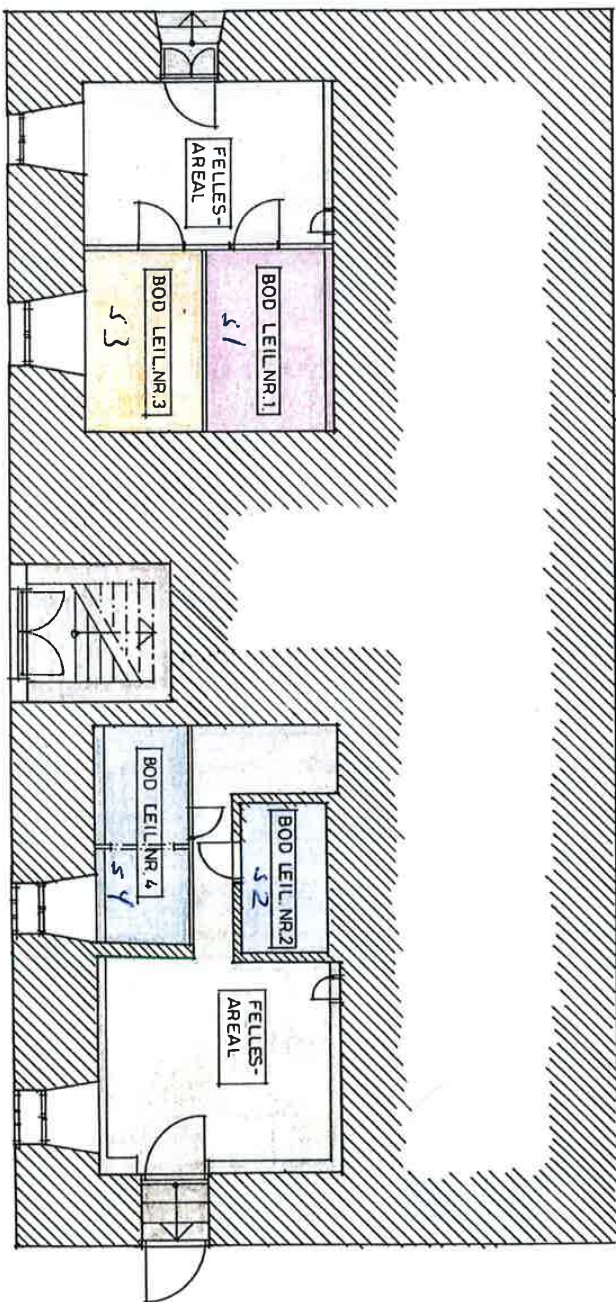
Sted, dato <i>Oslo 9/3-03</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

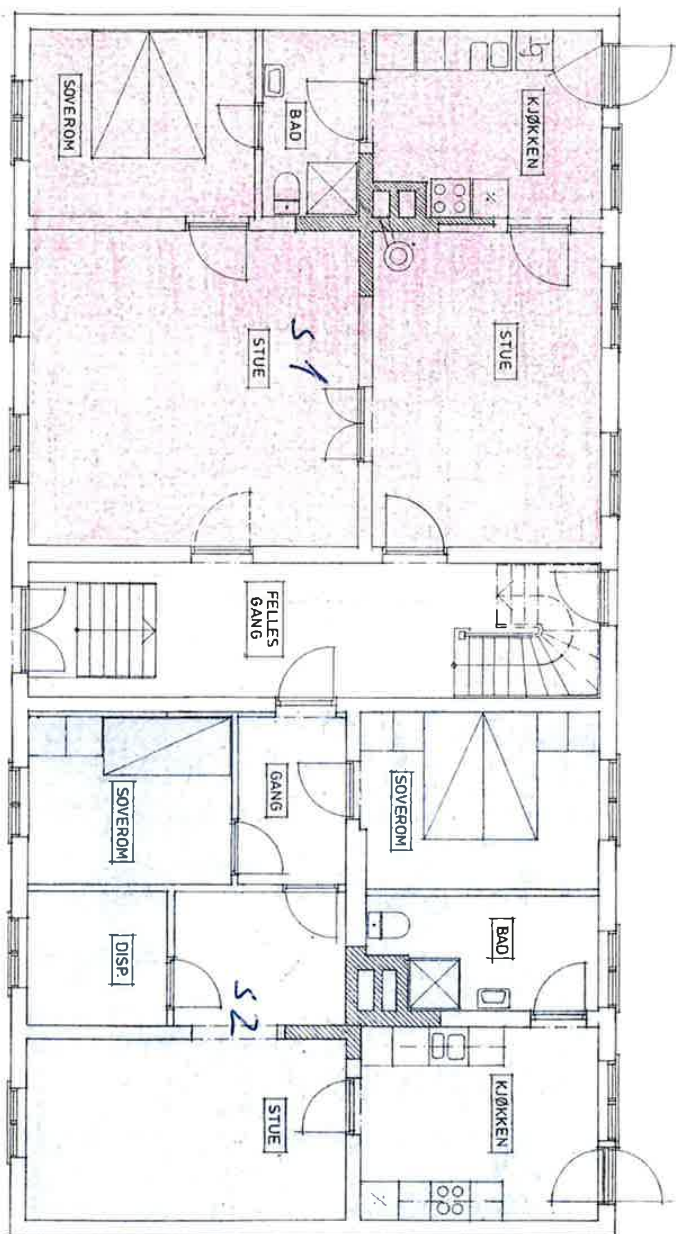
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
160	180		
		Halden kommune	
Dato		Stempel og underskrift	
11.04.2003		 J.S. Olsen 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 sameiet møtet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.
--





KJELLERPLAN



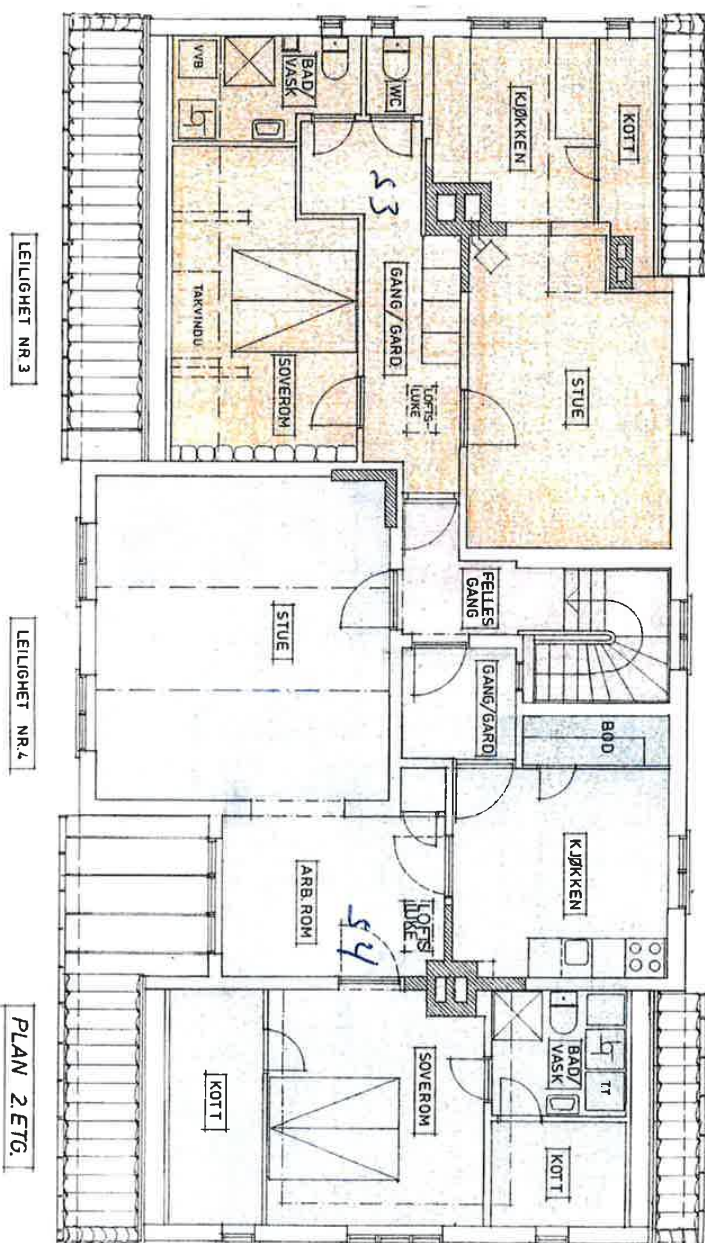
LEILIGHET NR.1

LEILIGHET NR.2

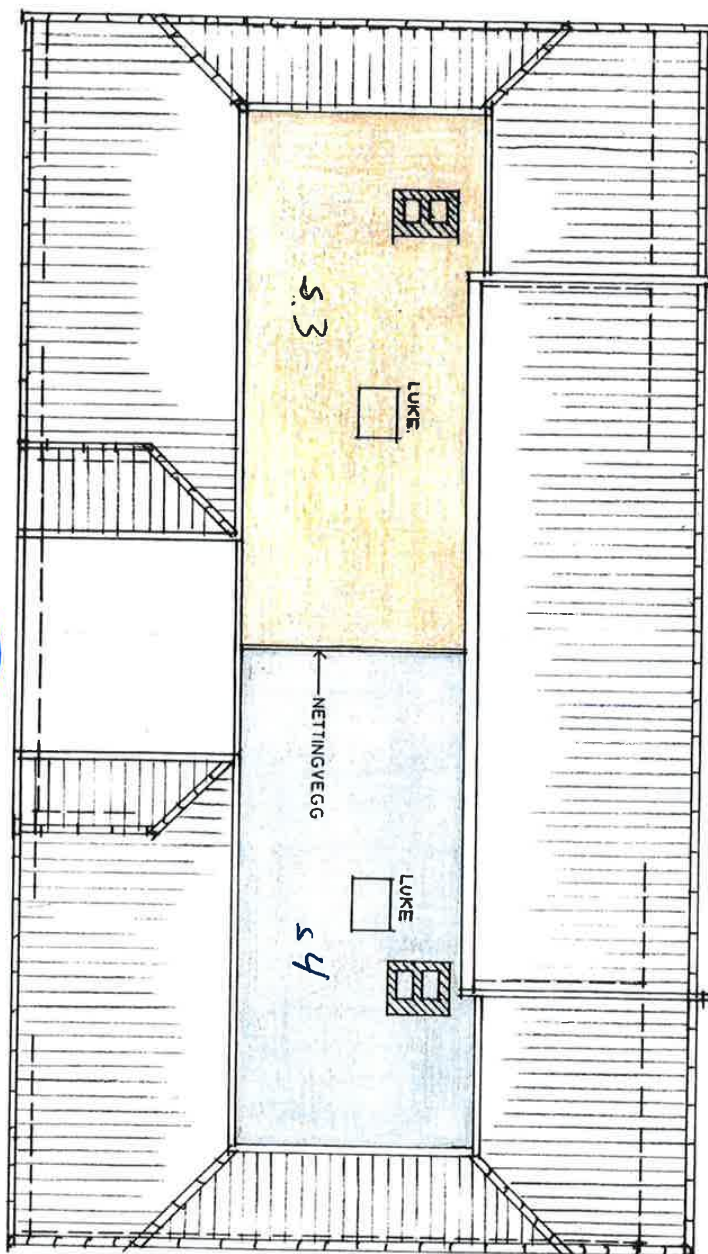
PLAN 1. ETG.

LEILIGHET NR.1	—	79.0 m ²
LEILIGHET NR.2	—	79.0 m ²
FELLESAREAL	—	19.8 m ²

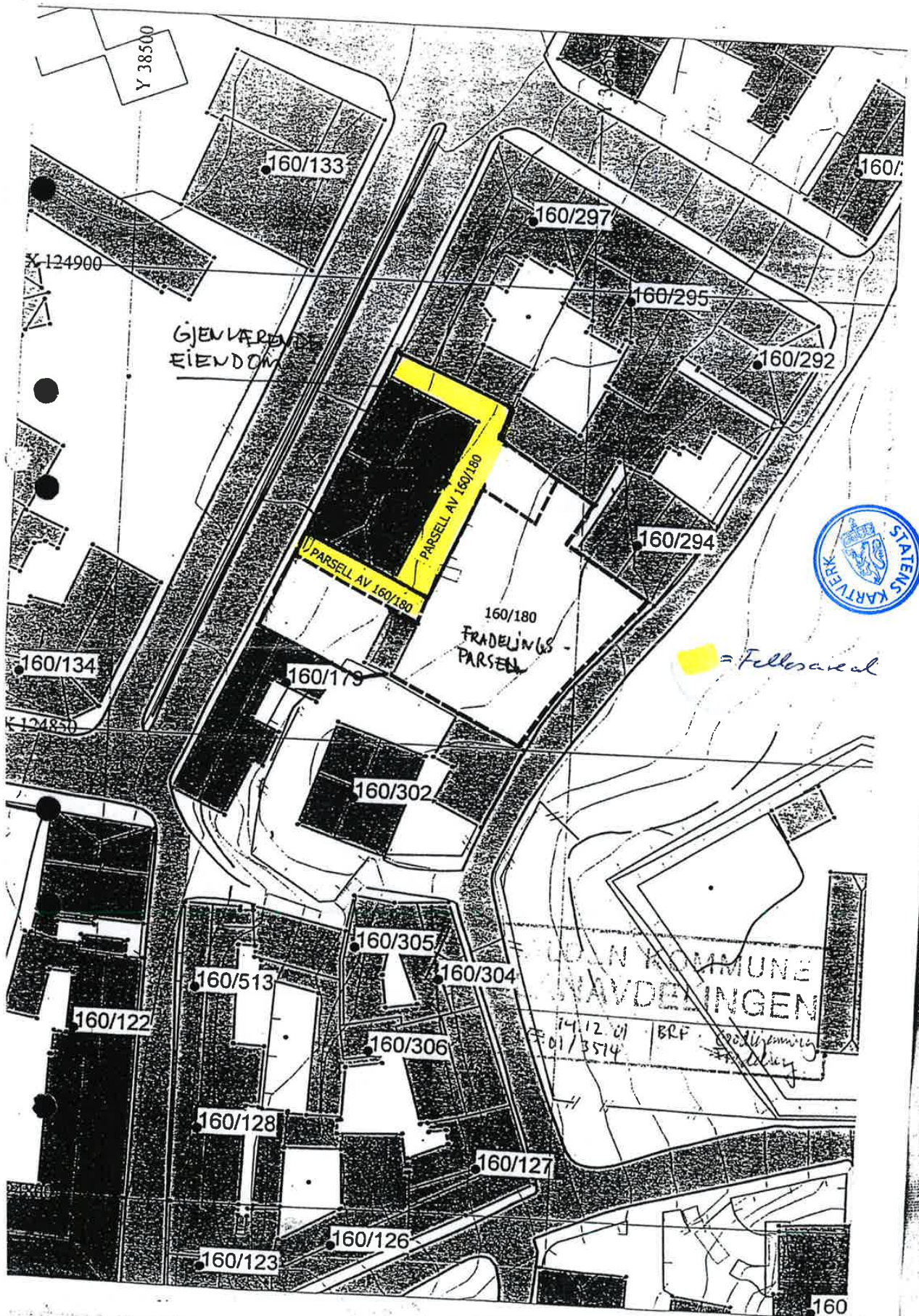




LEILIGHET NR. 3	—	56.8 m ²
LEILIGHET NR. 4	—	80.3 m ²
FELLESAREAL	—	7.9 m ²



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

Omselingsnr. 15

TINGLYST

14 OKT. 2003

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5730

KJØPEKONTRAKT

Oppdragsnr. 201
provisjon: Nok

Mellom

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



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

heretter kalt Selgeren

og

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

heretter kalt Kjøperen

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

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

§ 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,- - kroner en millionsyvhundreogsekstitusen 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,-

Side 1 av 5

[Handwritten signatures]

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



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 megleren/ Østlandske NæringsMegling AS.
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerens klientkto. nr 6118.06.07993.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er valutert meglers klientkonto og megler har mottatt bankens skriftlige bekreftelse på valuteringen.

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 megler ekspederer innbetalt beløp videre.

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



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

§ 4.
HEFTELSE

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser.

Selgeren gir megler 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 megleren 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 kontrakts underskrift utsteder Selgeren en sikringsobligasjon til megleren som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen blir å tinglyse av megleren 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.

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

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av megleren. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megleren 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.



Reti gjeld. / 1000
A. Gudbrandson
Bussmndgt 5. 1776 Huden
E-mail: illidh@as@online.no
www.csste.no

[Handwritten signature]

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 forsikringsselskapet, forutsatt at han oppfyller sine forpliktelser i h.h.t. nærværende kontrakt.



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

Side 4 av 5

**§ 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.
- Situasjonsskilt / 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 megleren.

Moss, den 3. juli 2001

Som selger:

Visus Eiendom AS

Som kjøper:

Jens Deunk

Redt kjøp / kjøp
A. Gudbrandsen
Jan G. Hildedal AS
Bjørnruddgt. 5, 1763 Halden
E-mail: hildedal.as@halden.no
www.esma.no

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

TINGLYST

17 DES. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6778

RETT KOPI BEKREFTES


ØIVIND 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.

Nårværende 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 NæringsMegling AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Org.nr. 975 998 522

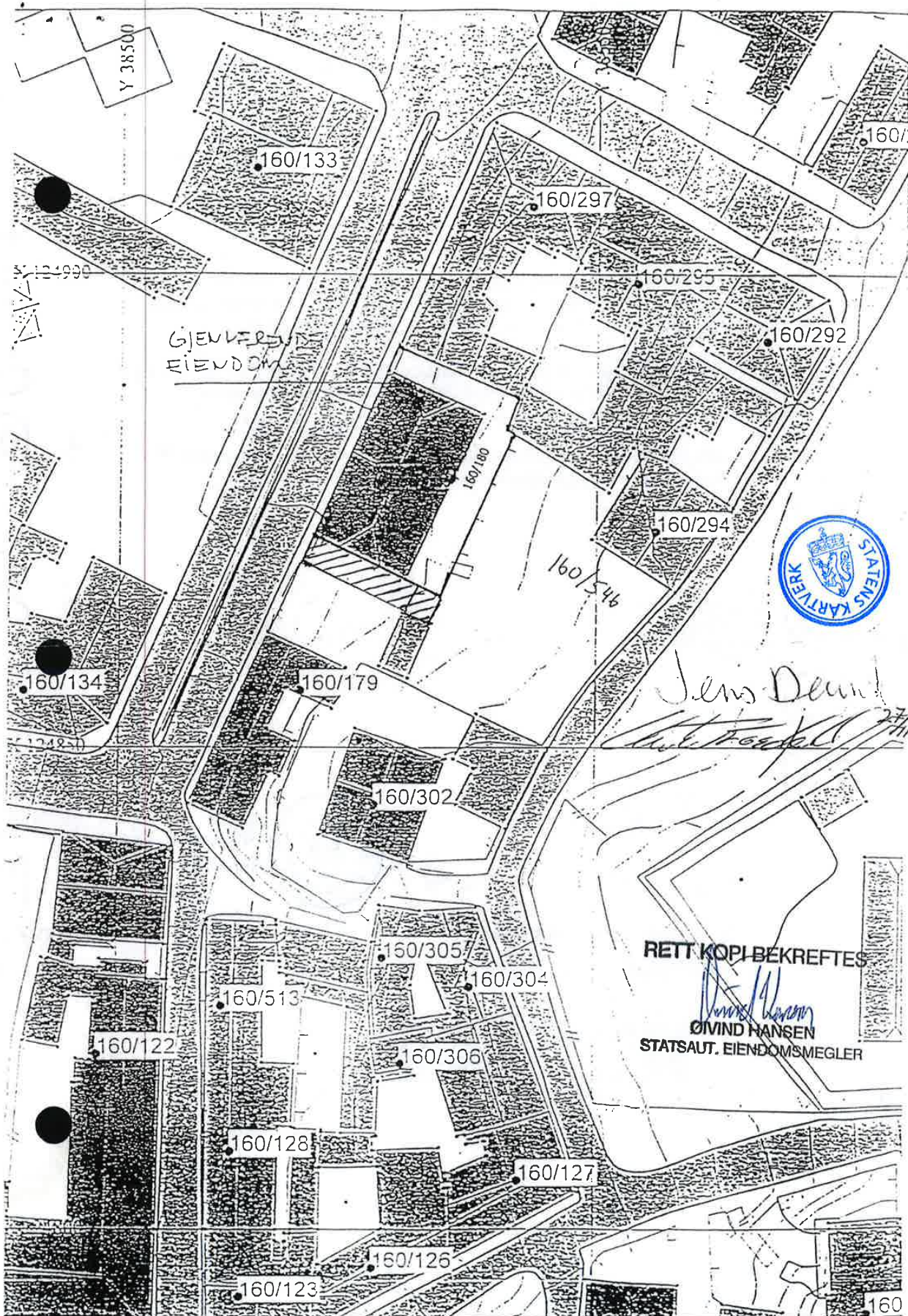


Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.
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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Skomakerstredet 3 - seksjon 4
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre