

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 4 580 000,-
Omkostn.: Kr 115 740,-
Total ink omk.: Kr 4 695 740,-
Årlig festeavgift: Kr 1 688,-
Selger: Helge Thorsen
Lise Nicolaysen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 143/172 kvm
Tomtstr.: 584.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1564
Oppdragsnr.: 1101240090

Koselig og tiltalende enebolig på Eklund. Skjermet og barnevennlig tomt. Garasje

Velkommen til populære Eklundfeltet, og denne meget tiltalende eneboligen med en herlig sommerstue. Boligen har alt du trenger på hovedplan, i tillegg til en super innredet 2.etg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Andre vedlegg	88
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Hall med trapp, bad, vaskerom, kjøkken, garderobe, soverom, stue og bod.

2. etasje

BRA-i: 55 m² 2 soverom, stue, garderobe og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje og bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 152 m². ALH er 9 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

Areal oppgitt som TBA er terrasse.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Kott bak knevegger er ikke inkludert

Rom som benyttes som garderobe på 1. etasjen er på tegninger vist som soverom og kan benyttes som dette, arealet er medtatt som primærrom i takstrappen fordi at eier benytter dette som omkleddingsrom/ garderobe.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

584.9 m²

Tomtebeskrivelse

Lun og barnevennlig tomt med gressplen, hekkplanter, bed og prydrær. Grusbelagt gårds plass med garasje. Tomten ligger spesielt skjermet og lunt inntill Eklund gård. Grunneier er Fanges arvinger.

Årlig festeavgift

Kr 1 688

Festetid

80 år fra 14.10.99.

Regulering av festeavgift

Forrige regulering i 2019. Engangsløft ved neste regulering i 2029.

Partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste og evt prisforskrifter.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Kr 275 000 tilbudet gjelder ut oktober 2024.

Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år eller ved utløp av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Fstekontrakt datert

15.01.2000.

Beliggenhet

Velkommen til populære Eklundfeltet - midt i smørøyet her på Gimle med både Gimle skole, barnehage, idrettsbane og Ishall innenfor få hundre meters avstand. Det er også busstopp like ved, samt nærbutikk, og ikke minst marka med lysløypene i Venås- og Høiåsmarka.

Adkomst

Direkte fra Bokfinkveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon er oppført med A-takstoler, undertak er utført med su-takplater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Grunnmur er utført med plass-støpt betong. Terrasser i impregnerte materialer.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: har hall, bod, vaskerom, bad/wc, 1 soverom, kjøkken med spiseplass, stue/ spisestue med utgang til en overbygd sommerstue og terrasse

2.etg.: har loftstue, bod (rør trekt klart for innredning av bad/wc), 2 soverom.

Garasje oppført i 2007. En romslig garasje med god plass for lagring , sykler etc i tillegg til bil. Montert egen kurs i sikringsskap i garasje for elbillader.

Standard

Boligen fremstår med normal, god standard fra byggeår, og med fortløpende oppgraderinger gjennom årene. Det er parkett på gulv i stue i 1.etg. Furugulv i 2.etg. I tillegg til fliser i hall, og på baderom. Vegger med tapet. Nytt kjøkken i 2017 med tidløs og klassisk innredning. Integrerte hvitevarer som komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin medfølger. I tillegg medfølger kjøøl/frys. Flislagt bad/wc med varmekabler.

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

Taket på boligen er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå. Taket over terrasse er tekket med stålplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Taktekingen er stedvis noe mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anbefaler å rengjøre taket for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag,TG3

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er kun montert snøfangere på deler av taket, det er i følge byggdatablad 525.931 tabell 122 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel. Medfører risiko for personskade ved at personer kan bli truffet av takras.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Kostnad for å montere snøfangere der dette mangler er medtatt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med malt liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrassegulv er montert helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for råteskader på bordkledningen fordi at kledningen oftere er fuktig/ våt som følge av snø og regn. Det er en skade på bordkledningen på nordvest side av boligen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes behov for ekstra vedlikehold på nedre del av kledning for å unngå råteskader. Kostnad for musesperre medtatt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon er oppført med A takstoler, undertak er utført med su-takplater. Utført med systemet Su- tett som ble lansert med teknisk godkjenning i 1998, løsningen tillater at det isoleres direkte opp under su takplatene uten at det lages luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Plast i himling på kott er ikke tett, medfører at det kan oppstå kondens over isolasjonen mot undertaket.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Plast må utbedres slik at denne danner et damptett sjikt mot ytre konstruksjoner.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Foringer/blomster brett har noe slitasje merker enkelte steder.

Tiltak

- Det er ikke behov for noen straks tiltak vedrørende utvendig avvik, løsningen krever hyppig vedlikehold. Ved utskifting av vinduer, påse at det blir laget tilfredsstillende luftspalte. Slitasje på foringer/ blomster brett kan utbedres med overflatebehandling.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

Ytterdører har malte overflater/trekarm og isolerte dørblad. Balkongdør har 2 lags glass og malte overflater/trekarm. Hovedinngangsdør er ny i 2024. Øvrige dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Nedkant på balkongdør har litt fuktsvelling, vil utvikle seg om det ikke blir behandlet.

Tiltak

- Anbefaler å foreta overflatebehandling på fukt svellet del av balkongdør for å forlenge levetiden på døren.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Deler av terrasse er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. Det er noe sprekker og slitasje på gulvbordene, normalt for alder.

Tiltak

- Løsningen bør endres slik at det må monteres beslag på vegg og ut på terrassegulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på

kledning reduseres. Det må påregnes behov for utbedringer/utskifting av gulvbord på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

2 etasje. Det er furugulv på alle rom i etasjen, med unntak av garderobe der det er malte sponplater. På vegger er det malt tapet og malte plater og i himlinger er det malt panel. 1 etasje. Det er parkett på gulv i stue, fliser i hall med trapp, bod under trapp og på kjøkken, belegg på garderobe. På vegger er det tapet i alle rom unntatt i hall med trapp der det er malte plater, i himlinger er det malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe merker etter fukt på parkett innenfor balkongdøren, trolig på grunn av at vann har blitt tatt med inn ved bruk av døren. Det er noe bruksmerker på parkett og på tregulvene i 2 etasjen, åpning i gulv på 2 etasjen er utbedret etter befaringen. Det er enkelte fliser med hulrom/bom på kjøkkenet og i hall med trapp, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning. Vegg under takark har en synlig skjøl.

Tiltak

- Parkett og tregulv kan normalt slipes og overflatebehandles for å fjerne bruksmerker, det er ikke opplyst at det er utført sliping tidligere.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasje er utført med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue utgjør 16mm målt i hele rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Det er oppført pipe av lettklinkerelementer i boligen, det er ikke tilkoblet vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipen er innkledt på alle sider i 2 etasjen. På slike piper er det krav om at minst to sider skal være synlige for inspeksjon.

Tiltak

- Hvis det skal installeres vedovn i boligen må det gjøres tiltak, innkledning av pipe må fjernes på minst to sider av pipen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Trapp har malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er noe bruksmerker på trappen. Det er ikke montert håndløper på vegg som var et krav da boligen ble oppført, dette medfører økt risiko for fallskader.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Det er glass i dør mellom stue og hall med trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Dørene har normale bruksmerker.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er sprekk i silikon fuge i våtsonen, medfører at vann kommer inn bak flisene.
- Silikonfuger er stedvis unøyaktig utført og sementfuger er noe slitt i dusjsonen. Det er hull i fliser etter demontert utstyr ved servant, tettet etter befaringen.

Tiltak

- Fugene må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 18mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:
- Det er enkelte fliser med hulrom/bom under flisen. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Sementfuger i dusjsonen er slitt og løsnet, medfører at det blir vanskelig å holde det rent i området.

Tiltak

- For å lukke avviket må fuger fornyes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er fremvist faktura og noe beskrivelse på at det er lagt membran og mansjett på rommet. Membranen er mer enn 15 år som normalt regnes for halvparten av levetiden til smøremembran.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er sprekk i en flis, har kun kosmetisk betydning. Det er ikke mulig å se om det er laget oppbrett på membranen ved dørterskel og om topp membran er minst 25mm over sluk.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det dokumenteres at oppkant på membran er minst 25mm over sluket og flis med sprekk må byttes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er fremvist faktura og noe beskrivelse på at det er lagt membran og mansjett på rommet. Membranen er mer enn 15 år som normalt regnes for halvparten av levetiden til smøremembran.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2017. Innredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med nedfelt porselen vask. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og nytt kjøl/fryseskap fra 2024. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er sprekker i flere fliser på vegg over benkeplaten. Strøm til oppvaskmaskin via skjøteledning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket med det etableres stikkontakt for strøm og fliser med sprekker må byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, anlegget har 14 underkurser hvorav 1 stk underfordeling til garasje med 50A, 1 stk 20A, 8 stk 16A og 4 stk 13A kurser.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i et område som er relativt flatt, terreng på nordvest side av eiendommen skråer ned mot denne eiendommen, det må forventes noe vanntilsig fra denne. Dette vil trolig ikke utgjøre noe problem da eiendommene på begge sider av denne ligger lavere og vannet vil renne vekk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje for 1 bil, samt i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

2069473/59

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet.

Diverse

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.

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.

Energi

Oppvarming

Strøm. Det er varmekabler i gulv på bad. Det er pipe med mulighet for tilkobling av ildsted.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 580 000

Kommunale avgifter

Kr 31 770

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 946 139

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 595 327

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1564 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/98/1564:

08.02.2000 - Dokumentnr: 580 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 111

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 24.08.00.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Innvendig planløsning på 2 etasjen stemmer ikke med tegningene, tegningen viser 3 soverom og det er kun 2. Dette er ikke en søknads pliktig endring, det kan relativt enkelt ombygges slik at det blir 3 soverom på etasjen.

Garasje - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det er oppført et tilbygg på garasjen som trolig ikke er søkt byggetillatelse for.

Høyde i garasjen er 2,25 meter.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G360 for Eklund med formål bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 580 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

114 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

115 740 Omkostninger totalt

130 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 695 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 710 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 713 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.09.2024



















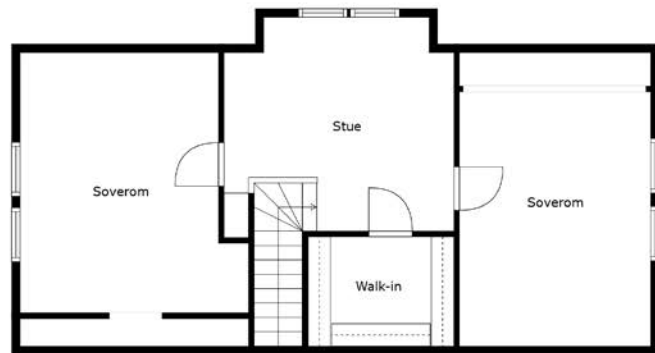




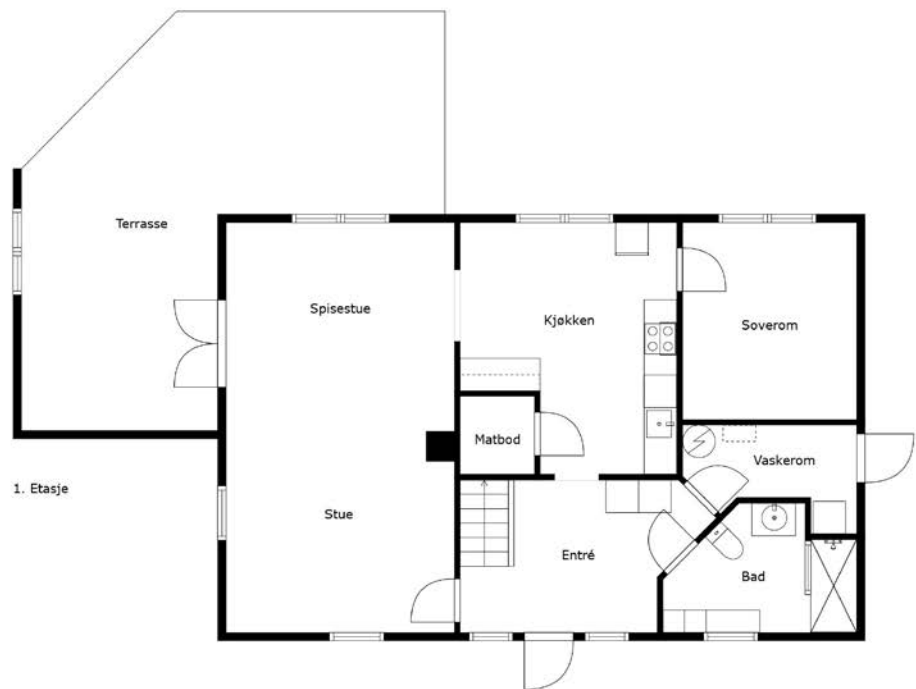




Vedlegg



2. Etasje



1. Etasje

FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1564

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 13324-1494

Referansenummer: GP1232

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på boligen er teknet med betongstein, besiktiget fra bakkenivå.
Taket over terrasse/veranda er teknet med stålplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer, ukjent alder.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med malt liggende bordkledning.
Takkonstruksjon er oppført med A takstoler, undertak er utført med su-takplater. Utført med systemet Su- tett som ble lansert med teknisk godkjenning i 1998, løsningen tillater at det isoleres direkte opp under su takplatene uten at det lages luftespalte. Inspeksjonsluke med stige i himling på det ene soverommet.
Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass.
Ytterdører har malte overflater/trekarm og isolerte dørblad.
Balkongdør har 2 lags glass og malte overflater/trekarm.
Hovedinngangsdør er ny i 2024.
Øvrige dører er fra byggeåret.
Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter.
Deler av terrasse er overbygget.
Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.
Det er furugulv på alle rom i etasjen, med unntak av garderobe der det er malte sponplater.
På vegger er det malt tapet og malte plater og i himlinger er det malt panel.
1 etasje.
Det er parkett på gulv i stue, fliser i hall med trapp, bod under trapp og på kjøkken, belegg på garderobe.
På vegger er det tapet i alle rom unntatt i hall med trapp der det er malte plater, i himlinger er det malte plater.
Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Gulv i 1 etasje er utført med støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er oppført pipe av lettklinkerementer i boligen, det er ikke tilkoblet vedovn.
Trapp har malte overflater
Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer.
Det er glass i dør mellom stue og hall med trapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er fremvist faktura med noe beskrivelse for arbeidene med membranen i rommet.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 18mm.
Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tetteskikt. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein, servant på skap/benk, skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate og gulvmontert toalett. Skapinnredningen ble montert ny i 2012 og toalett ble montert nytt i 2022.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken.
Tilluft under dør.
Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.
Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er fremvist faktura med noe beskrivelse for arbeidene med membranen i rommet.
Det er malte plater på vegger og himlingen.
Det er fliser på gulv. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm.
Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tetteskikt. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken.
Tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er bad.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2017. Innredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med nedfelt porselen vask.

Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og nytt kjølfrysenskap fra 2024.

Det er fliser på vegg over benkeplate. Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget styres fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannlednings anlegget er utført med rør i rør system, fordeler skapet er plassert på vaskerommet og har drenering til gulv med sluk.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott med adkomst fra badet, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken.

Tilluft via ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Basert på anleggets alder må en forvente at det kan oppstå behov for utskifting/reparasjoner, men det fungerer fint fremdeles.

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

Det er installert Flexit sentralstøvsuger med maskinen montert på vegg på vaskerommet.

Maskinen ble ikke testet, det er ikke opplyst at det er noen feil med den.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, anlegget har 14 underkurser hvorav 1 stk underfordeling til garasje med 50A, 1 stk 20A, 8 stk 16A og 4 stk 13A kurser.

Det er installert røykvarslere i alle etasjer og det er slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, det ble etablert en steinfylling på ca 50 cm tykkelse for fundamentering av boligen i følge eier.

Det er lagt drenering rundt boligen, trolig lagt utenfor steinfyllingen.

Det er lagt egne rør for takvannet.

Grunnmur er utført med plass-støpt betong.

Eiendommen ligger i et område som er relativt flatt, terreng på nordvest side av eiendommen skrår ned mot denne eiendommen, det må forventes noe vanntilsig fra denne. Dette vil trolig ikke utgjøre noe problem da eiendommene på begge sider av denne ligger lavere og vannet vil renne vekk.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg og er utført med plastrør fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innvendig planløsning på 2 etasjen stemmer ikke med tegningene, tegningen viser 3 soverom og det er kun 2. Dette er ikke en søknads pliktig endring, det kan relativt enkelt ombygges slik at det blir 3 soverom på etasjen.

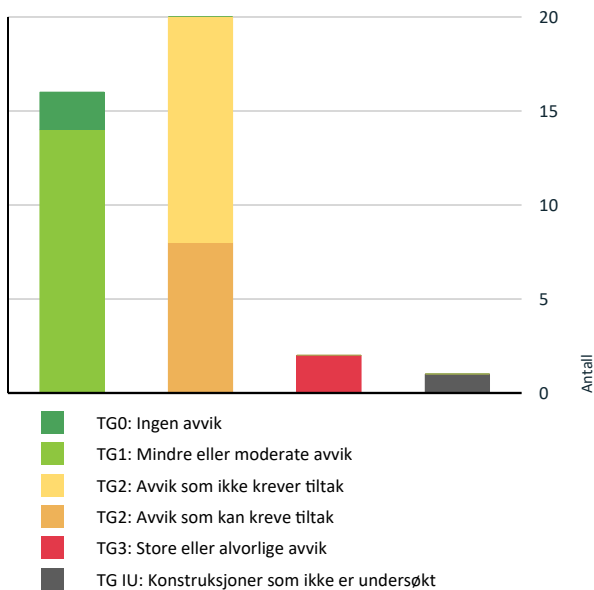
Garasje

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

Det er oppført et tilbygg på garasjen som trolig ikke er søkt byggetillatelse for.

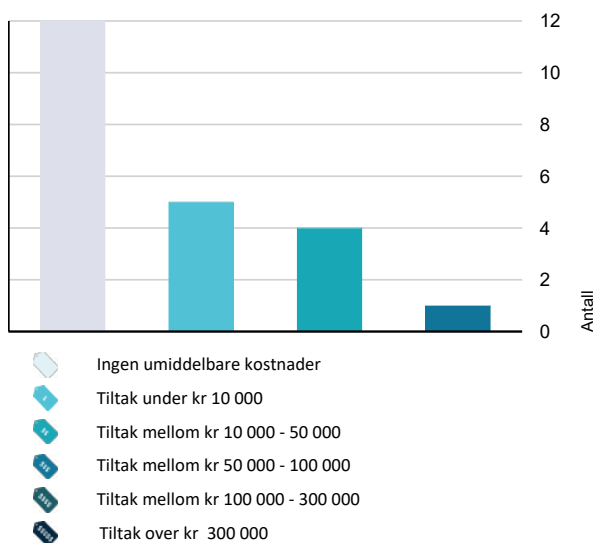
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert bod under trapp og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Kott utenfor knevegger er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2000

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt kjøleskap og ny ytterdør
2022	Modernisering	Montert nytt toalett. Montert sikringsskap i garasje og stikkontakt på veranda.
2017	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer
2014	Modernisering	Ny baderomsinnredning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på boligen er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå.

Taket over terrasse er tekket med stålplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er stedvis noe mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å rengjøre taket for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mosegrodd.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket, det er i følge bygghandboken 525.931 tabell 122 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel. Medfører risiko for personskafe ved at personer kan bli truffet av takras.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnad for å montere snøfangere der dette mangler er medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med malt liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv er montert helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for råteskader på bordkledningen fordi at kledningen oftere er fuktig/ våt som følge av snø og regn.

Det er en skade på bordkledningen på nordvest side av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes behov for ekstra vedlikehold på nedre del av kledning for å unngå råteskader.

Kostnad for musesperre medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på bordkledning



Kledning helt ned på terrassegulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er oppført med A takstoler, undertak er utført med su-takplater. Utført med systemet Su- tett som ble lansert med teknisk godkjenning i 1998, løsningen tillater at det isoleres direkte opp under su takplatene uten at det lages luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plast i himling på kott er ikke tett, medfører at det kan oppstå kondens over isolasjonen mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plast må utbedres slik at denne danner et damptett sjikt mot ytre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plast bak knevegger, ikke fagmessig montert



Plast bak knevegger, ikke fagmessig montert



Su tett system



Ventiler i gavelvegger.

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Foringer/blomster brett har noe slitasje merker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for noen straks tiltak vedrørende utvendig avvik, løsningen krever hyppig vedlikehold.

Ved utskifting av vinduer, påse at det blir laget tilfredsstillende luftspalte.

Slitasje på foringer/ blomster brett kan utbedres med overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Liten luftespalte mellom vindu og vannbrett



Liten luftespalte mellom vindu og vannbrett samt mellom omramming og vannbrett.

TG 2 Dører

Ytterdører har malte overflater/trekarm og isolerte dørblad.
Balkongdør har 2 lags glass og malte overflater/trekarm.
Hovedinngangsdør er ny i 2024.
Øvrige dører er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedkant på balkongdør har litt fuktsvelling, vil utvikle seg om det ikke blir behandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å foreta overflatebehandling på fukt svellet del av balkongdør for å forlenge levetiden på døren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe fuktsvelling i nedkant på balkongdør.



Noe fuktsvelling i nedkant på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter.
Deler av terrasse er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.
Det er noe sprekker og slitasje på gulvbordene, normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løsningen bør endres slik at det må monteres beslag på vegg og ut på terrassegulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning reduseres.

Det må påregnes behov for utbedringer/utskifting av gulvbord på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er furugulv på alle rom i etasjen, med unntak av garderobe der det er malte sponplater.

På vegger er det malt tapet og malte plater og i himlinger er det malt panel.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, fliser i hall med trapp, bod under trapp og på kjøkken, belegg på garderobe.

På vegger er det tapet i alle rom unntatt i hall med trapp der det er malte plater, i himlinger er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe merker etter fukt på parkett innenfor balkongdøren, trolig på grunn av at vann har blitt tatt med inn ved bruk av døren.

Det er noe bruksmerker på parkett og på tregulvene i 2 etasjen, åpning i gulv på 2 etasjen er utbedret etter befaringen.

Det er enkelte fliser med hulrom/bom på kjøkkenet og i hall med trapp, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Vegg under takark har en synlig skjøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

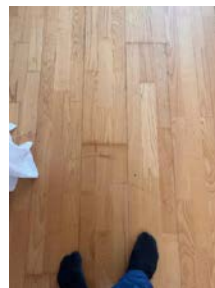
Parkett og tregulv kan normalt slipes og overflatebehandles for å fjerne bruksmerker, det er ikke opplyst at det er utført sliping tidligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Merker etter fukt i skjøter ved balkongdør.



Noe slitasje merker på parkett



Vegg ved takark.



Åpning i gulv er utbedret etter befaringen

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.
Gulv i 1 etasje er utført med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue utgjør 16mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Det er oppført pipe av lettlinkerelementer i boligen, det er ikke tilkoblet vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innkledt på alle sider i 2 etasjen. På slike piper er det krav om at minst to sider skal være synlige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det skal installeres vedovn i boligen må det gjøres tiltak, innkledning av pipe må fjernes på minst to sider av pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke



Innkledte sider på pipe på soverom.



Innkledte sider på pipe på stue 2 etasje

Innvendige trapper

Trapp har malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe bruksmerker på trappen.

Det er ikke montert håndløper på vegg som var et krav da boligen ble oppført, dette medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler håndlist på vegg

Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

Det er glass i dør mellom stue og hall med trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er fremvist faktura med noe beskrivelse for arbeidene med membranen i rommet.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i silikon fuge i våtsonen, medfører at vann kommer inn bak flisene.

Silikonfuger er stedvis unøyaktig utført og sementfuger er noe slitt i dusjsonen.

Det er hull i fliser etter demontert utstyr ved servant, tettet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fugene må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt i fuge i våtsone



Silikonfuger er unøyaktig utført og sementfuger er noe slitt.



Utbedret etter befaringen



Hull i flis tettet etter befaringen

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 18mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte fliser med hulrom/bom under flisen. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Sementfuger i dusjsonen er slitt og løsnet, medfører at det blir vanskelig å holde det rent i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må fuger fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

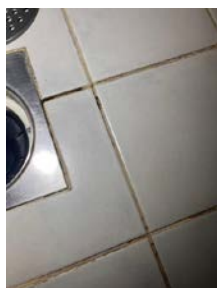
Tilstandsrapport



Oppbrett på membran under dør.



Slitte/løse fuger



Slitte/løse fuger

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er fremvist faktura og noe beskrivelse på at det er lagt membran og mansjett på rommet. Membranen er mer enn 15 år som normalt regnes for halvparten av levetiden til smøremembran.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein, servant på skap/benk, skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate og gulvmontert toalett. Skapinnredningen ble montert ny i 2012 og toalett ble montert nytt i 2022.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken. Tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er fremvist faktura med noe beskrivelse for arbeidene med membranen i rommet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i en flis, har kun kosmetisk betydning.

Det er ikke mulig å se om det er laget oppbrett på membranen ved dørterskel og om topp membran er minst 25mm over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det dokumenteres at oppkant på membran er minst 25mm over sluket og flis med sprekk må byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i flis

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er fremvist faktura og noe beskrivelse på at det er lagt membran og mansjett på rommet.

Membranen er mer enn 15 år som normalt regnes for halvparten av levetiden til smøremembran.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken. Tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er bad.

Vurdering av avvik:

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

Overflate søk foretatt uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2017. Innredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med nedfelt porselen vask.

Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og nytt kjøl/frysenskap fra 2024.

Det er fliser på vegg over benkeplate.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i flere fliser på vegg over benkeplaten.

Strøm til oppvaskmaskin via skjøteledning.

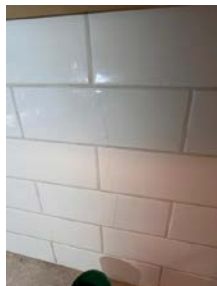
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket med det etableres stikkontakt for strøm og fliser med sprekker må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i fliser.



Strøm til oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott i 2 etasjen, anlegget styres fra kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannlednings anlegget er utført med rør i rør system, fordeler skapet er plassert på vaskerommet og har drenering til gulv med sluk.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.



Stakeluke



TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte som er plassert på kott med adkomst fra badet, anlegget trekker fra våtrommene og kjøkken, styres fra kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Basert på anleggets alder må en forvente at det kan oppstå behov for utskifting/reparasjoner, men det fungerer fint fremdeles.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert Flexit sentralstøvsuger med maskinen montert på vegg på vaskerommet. Maskinen ble ikke testet, det er ikke opplyst at det er noen feil med den.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, anlegget har 14 underkurser hvorav 1 stk underfordeling til garasje med 50A, 1 stk 20A, 8 stk 16A og 4 stk 13A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2000 Det er montert nytt sikringsskap i garasje og ny stikkontakt på veranda i 2022.

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

Ja Kråkerøy elektriske as og Lyn elektro as

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæring for arbeidene utført i 2022.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 2.5.23

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, **jamfør** eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kundennummer		Kundenname	
Kundennummer		Kundenname	
1	21	21	21
2	22	22	22
3	23	23	23
4	24	24	24
5	25	25	25
6	26	26	26
7	27	27	27
8	28	28	28
9	29	29	29
10	30	30	30
11	31	31	31
12	32	32	32
13	33	33	33
14	34	34	34
15	35	35	35
16	36	36	36
17	37	37	37
18	38	38	38
19	39	39	39
20	40	40	40
21	41	41	41
22	42	42	42
23	43	43	43
24	44	44	44
25	45	45	45
26	46	46	46
27	47	47	47
28	48	48	48
29	49	49	49
30	50	50	50
31	51	51	51
32	52	52	52
33	53	53	53
34	54	54	54
35	55	55	55
36	56	56	56
37	57	57	57
38	58	58	58
39	59	59	59
40	60	60	60
41	61	61	61
42	62	62	62
43	63	63	63
44	64	64	64
45	65	65	65
46	66	66	66
47	67	67	67
48	68	68	68
49	69	69	69
50	70	70	70
51	71	71	71
52	72	72	72
53	73	73	73
54	74	74	74
55	75	75	75
56	76	76	76
57	77	77	77
58	78	78	78
59	79	79	79
60	80	80	80
61	81	81	81
62	82	82	82
63	83	83	83
64	84	84	84
65	85	85	85
66	86	86	86
67	87	87	87
68	88	88	88
69	89	89	89
70	90	90	90
71	91	91	91
72	92	92	92
73	93	93	93
74	94	94	94
75	95	95	95
76	96	96	96
77	97	97	97
78	98	98	98
79	99	99	99
80	100	100	100
81	101	101	101
82	102	102	102
83	103	103	103
84	104	104	104
85	105	105	105
86	106	106	106
87	107	107	107
88	108	108	108
89	109	109	109
90	110	110	110
91	111	111	111
92	112	112	112
93	113	113	113
94	114	114	114
95	115	115	115
96	116	116	116
97	117	117	117
98	118	118	118
99	119	119	119
100	120	120	120

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 installert røykvarslere i alle etasjer og det er slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt slukkeapparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, det ble etablert en steinfylling på ca 50 cm tykkelse for fundamentering av boligen i følge eier.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt drenering rundt boligen, trolig lagt utenfor steinfyllingen.
Det er lagt egne rør for takvannet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med plass-støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område som er relativt flatt, terreng på nordvest side av eiendommen skråer ned mot denne eiendommen, det må forventes noe vanntilsg fra denne. Dette vil trolig ikke utgjøre noe problem da eiendommene på begge sider av denne ligger lavere og vannet vil renne vekk.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

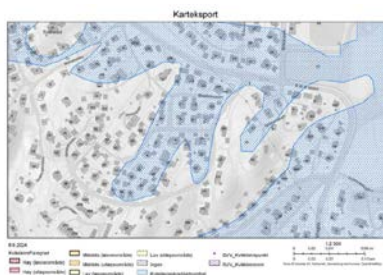
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg og er utført med plastrør fra byggeåret.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en normal standard for garasjebygg, uisolert bygg.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk og vindsperreduk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Selvbærende prefabrikkerte takstoler, undertak av su takplater som er tekket med betongstein, takrenner og nedløp av stål.

Malt garasjeport, leddheiseport i tre.

Malt uisolert ytterdør i tre.

Det er innlagt strøm og lys og det er eget sikringsskap og forberedt for elbil lader.

Bygningen har en normal enkel standard.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Ny kurs og underfordeling i garasje.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

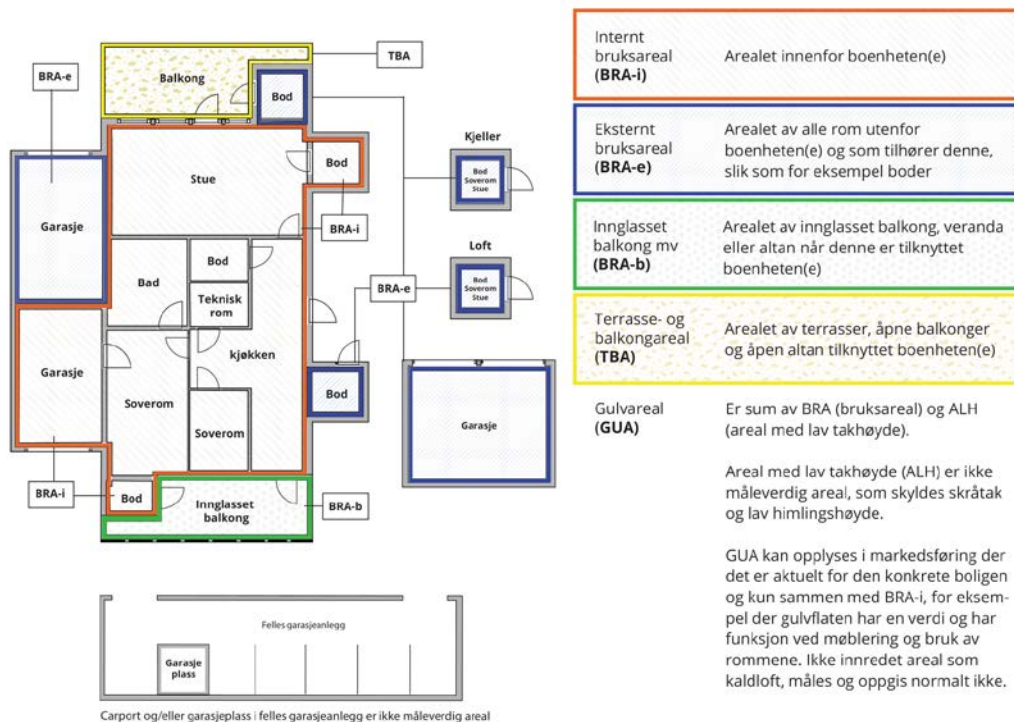
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Enebolig

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	55			55		9	64
1 Etasje	88			88	37		88
SUM	143				37	9	152
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Garderobe , Kott		
1 Etasje	Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Garderobe, på tegninger soverom., Stue , Bod		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Kott bak knevegger er ikke inkludert.

Rom som benyttes som garderobe på 1 etasjen er på tegninger vist som soverom og kan benyttes som dette, arealet er medtatt som primær rom i takstrapporten fordi at eier benytter dette som omkleddingsrom/ garderobe.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig planløsning på 2 etasjen stemmer ikke med tegningene, tegningen viser 3 soverom og det er kun 2. Dette er ikke en søknads pliktig endring, det kan relativt enkelt ombygges slik at det blir 3 soverom på etasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oppført et tilbygg på garasjen som trolig ikke er søkt byggetillatelse for.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert sikringsskap

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Høyde i garasjen er 2,25 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	7
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Geir Arne Brattli	Takstingenør
	Helge Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1564		0	584.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bokfinkveien 33

Hjemmelshaver

Edvardsen Berit Anette, Lie Charlotte Fange,
Fange Harald Andreas, Thorsen Helge, Lund Jan
Erik, Fange Kristian, Nicolaysen Lise, Andreassen
Liv Solveig Fange, Fange Ragnar Olav, Fange
Reidun Ovidia Johanne

Kommentar

Tomten er festet, men den har eget bruksnummer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Eklund nordøst for Halden sentrum, det er kort avstand til Halden ishall og Gimle skole og gåavstand til dagligvare butikk på Gimle.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med virkning fra 16.2.23 og reguleringsplan G-360 gjeldende fra 11.10.1996

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, hekk langs tomte grense mot sørvest og nordøst.
Det er etablert terrasse arealer på sør/sørvest side av boligen, deler av denne er overbygget med tak og skjermvegger.
Innkjørsel med parkering er opparbeidet med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser i forbindelse med festekontrakt.



Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	
1 012 701	
År	Kommentar
2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	2069473/59	Fullverdi		
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	11.10.1996		Gjennomgått	9	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	24.08.2000	Det er gitt midlertidig brukstillatelse og boligen kan lovlig brukes.	Gjennomgått	3	Nei
Elvia	02.05.2023		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	28.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	08.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.03.1998		Gjennomgått	4	Nei
NVE	08.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet		Det er ikke installert vedovn i boligen, kun pipe. Tilsyn derfor ikke utført.	Finnes ikke		Nei
Tegning garasje	24.10.2006		Gjennomgått	3	Nei
Energi attest	14.08.2024		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelrapport	28.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Festekontrakt	08.02.2000		Gjennomgått	4	Nei
Område analyse	17.06.2024		Gjennomgått	3	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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/GP1232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240090	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Nicolaysen	Helge Thorsen
Gateadresse	
Bokfinkveien 33	
Poststed	Postnr
HALDEN	1786
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	2069473/59

Document reference: 1101240090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt toalett
Arbeid utført av	F. Jørgensen as

Filer

[fdv.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	FDV
-------------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsboks i garasje + nytt stikk på terrasse
Arbeid utført av	LYN Elektro

Filer

[3_-_Samsvarserklæring_Sarpsbor.pdf.pdf](#)

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

Beskrivelse	Eiva kontroll 020523
-------------	----------------------

Filer

[Eiva Kontroll 020523.pdf](#)

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

Document reference: 1101240090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Nicolaysen	a164ebb60f17ed9dd254e64 8fa62f31f05307647	09.09.2024 13:28:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

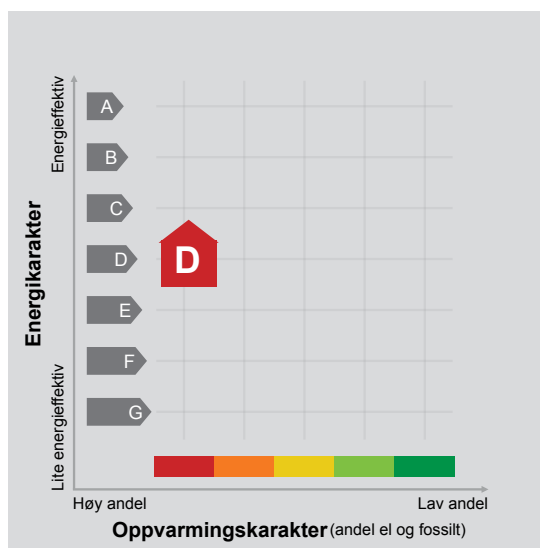
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Thorsen	bb2c42fb12d33d5d626509 5097bda19fbe7a12a6	09.09.2024 13:15:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240090

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Bokfinkveien 33
Postnummer	1786
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1564
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6217974
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-8841
Dato	14.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

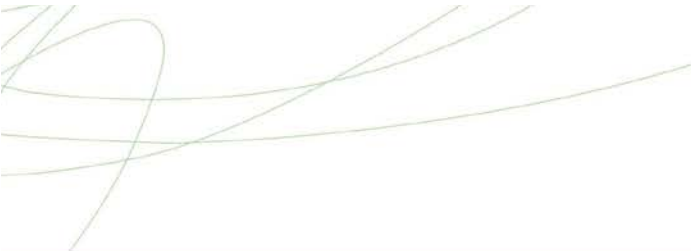
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

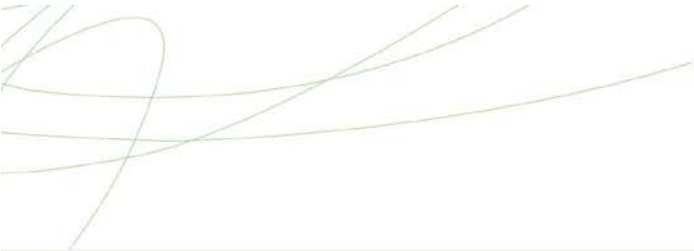
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Bokfinkveien 33 - Nabolaget Gimle - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Blokkveien 28 Linje 35	5 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min 3.7 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	10 min 0.7 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	22 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	26 min 1.9 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 2.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	27 min 1.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 5.4 km

«God utsikt over Halden by og naturen utenfor døren, selv nærme byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

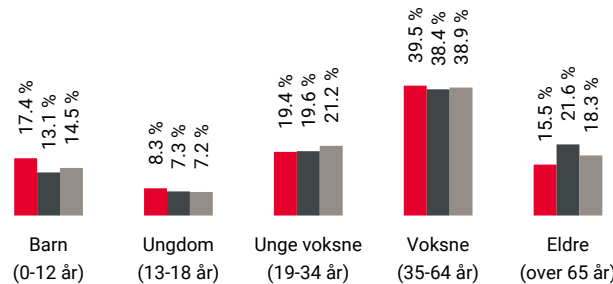
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle	1 137	466
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	14 min 1 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	14 min 1 km
Åkerholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km
Kiwi Brødløs	23 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Eklund - fotballøkke
Ballspill

3 min 
0.2 km
- 

Gimlejordet ballbane
Ballspill

6 min 
0.4 km
- 

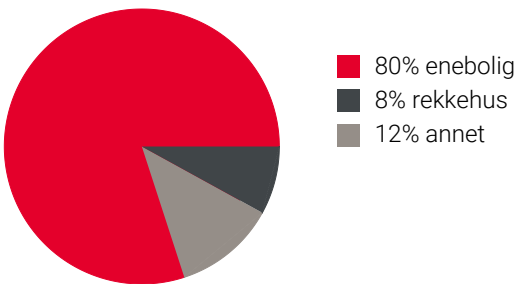
Spenst Halden avd. Brødløs

26 min 
- 

SKY Fitness Halden

26 min 

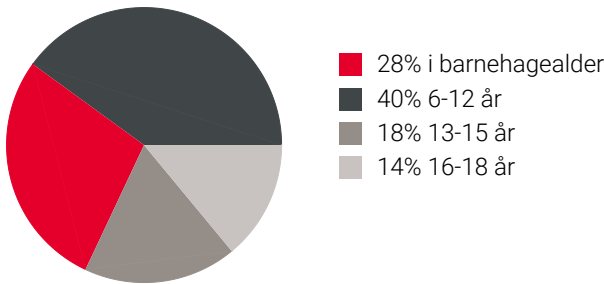
Boligmasse



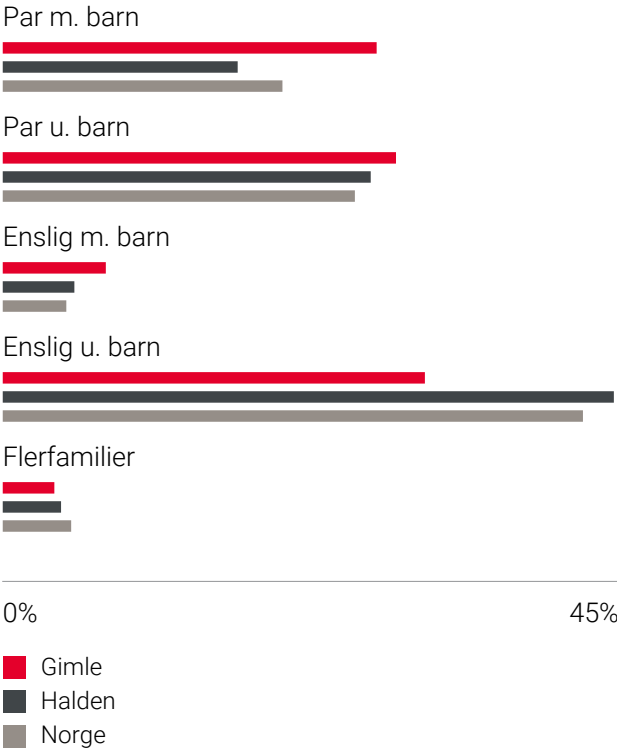
Varer/Tjenester

-  Tista Senter 6 min 
-  Apotek 1 Svanen Halden 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

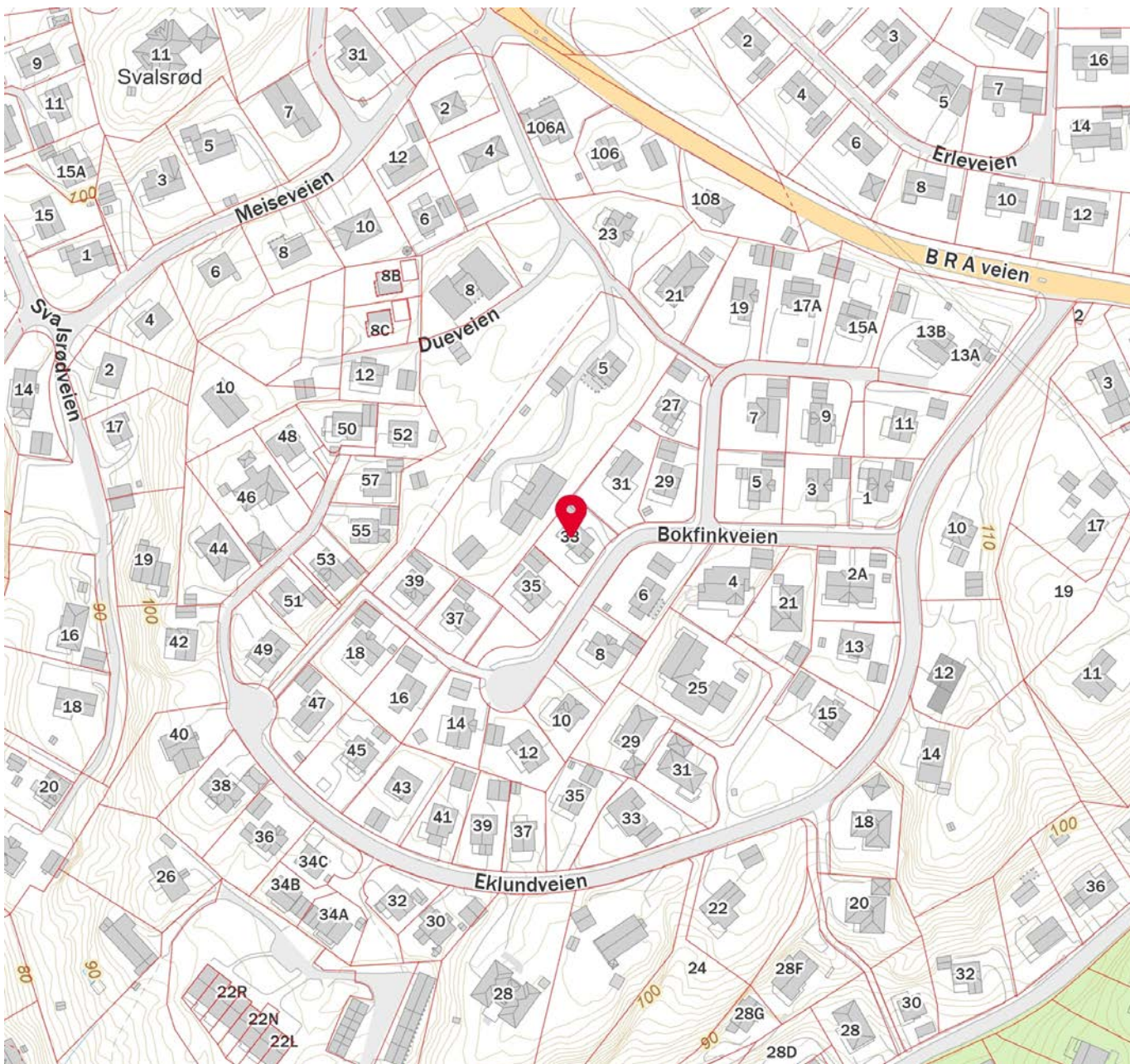
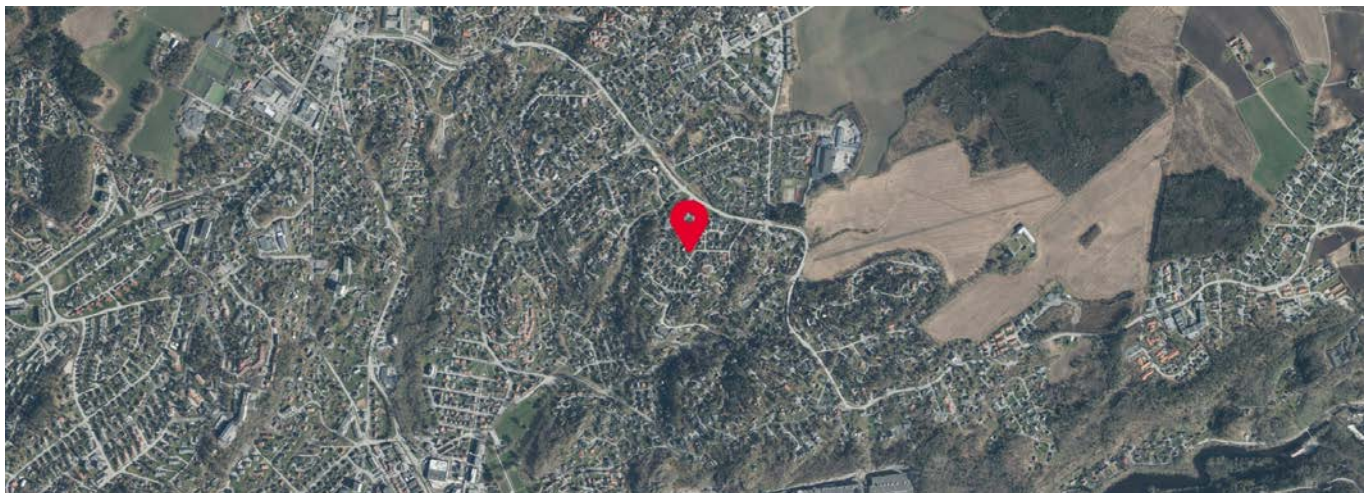


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 26. juni 2024 12:43
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Bokfinkveien 33 (1101240090) (gjelder saksnummer 5408451)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Bokfinkveien 33, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Thorsen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.05.2023

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

26. juni 2024 kl. 09:57 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Helge Thorsen
Bokfinkveien 33
1786 HALDEN

Saksnummer	5323622
Pinkode	5825
Dokumentdato	02.05.2023
Kontrolldato	02.05.2023
Målnummer	7359992905985969
Inspektør	Arild Sandtangen
Nettkunde	Helge Thorsen

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 02.05.2023 i Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Til stede ved kontroll: Helge Thorsen

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5323622.

Registrerte anmerkninger:

Sikringsskap

1. Anlegget er beskyttet med et felles jordfeilvern 30mA for hele anlegget. Dette er en upraktisk løsning, det anbefales jordfeilvern på hver kurs.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Arild Sandtangen
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1564	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	6 091,39 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
Sum	26 694,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2148800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 446,00 kr	3 223,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Vanngesbyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	4 751,88 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	31 769,97 kr	15 884,98 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Fanges arvinger v/Ragnar Olav Fange
Spurveveien 17
1786 Halden

Vår referanse:
1101240090

Vår saksbehandler:
Cecilie K. Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
29.08.2024

**Salg av Bokfinkveien 33, 1786 Halden,
gnr. 98, bnr. 1564 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Helge Thorsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1688 kroner Forfallsdato: 1/12 - kr. 844.-
og 1/6 kr. 844.-

Neste avtalte regulering: 1/12-2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Engangsløst ved neste reg.

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: 14/10-2079

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Nei ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne 275.000.- kroner gjelder ut oktober 2024.

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ingen spesiell tid

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 500 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1105.60.48709

Bortfesteres underskrift For „Sameiet Nye Fangens arvinger“ Ragnar Fange Dato: 4/9-2024
Telefonnummer 90158111 E-post R-FANG@ONLINE.NO

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Jeg har registrert ideell andel 1/2 på Lise Nicolaysen og
ideell andel 1/2 på Helge Thorsen
ifølge Festekontrakten fra år 2000.
Ragnar

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240090
Vår referanse: 3521590/24371648
Bestilling: C3 2024-06-27 78

Dato
27.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
580	2	8.2.2000	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	98	1564	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 til

Block Watne AS
Seljevn. 12
1661 Rolvsøy

TINGLYST

-8 FEB. 2000

SORENSEN I HALDEN

DAGBOKNR: 580

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
0101	Halden	98	1564	
Beskaffenhets				
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk
☐ K Off. vei	☐ A Annet			

2. Bortfestes av		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
290951- [REDACTED]	Eklund Byggefelt v/Tormod Fange etter fullmakt	1/2

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
110263- [REDACTED]	Helge Thorsen	1/2
311061- [REDACTED]	Lise Nicolaysen	1/2

4. Festeavgift pr år
Kr 1.111,-

5. Festetid	
Antall år 80	Regnet fra - dato 14.10.99

Doknr: 580 Tinglyst: 08.02.2000 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
☒ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet		
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst 4)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Eiendommen skal bebygges med bolig levert av Block Watne AS. Festeren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledn. samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødv. installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig. Festeren er inneforstått med at de areal og anlegg som ikke blir overtatt for komm. vedl.hold, må vedl.holdes av beboerne i fellesskap og er således inneforstått med å dekke sin forholdsmessige andel av utgifter som er forbundet med vedl.hold av felles private anlegg. Festeren aksepterer videre å gi adkomst til eiendommen i forbindelse med utførelsen av rep.arbeider etc. vedr. tekn. anlegg som krysser tomten. Kommunen eller andre er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes eller plasseres slik at de er til hinder for vedl.hold eller reparasjoner.

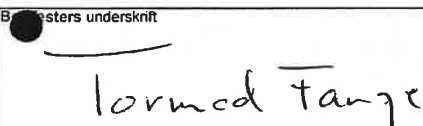
Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtfesteloven (§ 12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato 15/01-2000	Bortfesterens underskrift Tormod Fange	Festerens underskrift Lise Nicolaysen
-----------------	--	---------------------------------------

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒	Kartforretning/målebrev	Datert 03.11.99
	☐	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☒	Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innlønningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	☐	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdra- gelse og pantset- telse		Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for pant- havere		Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare har prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med- prioritet foran panthavere.	
Kost- ninger		Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).	
Twister		Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglys- ses)		1. Festeavgiften forfaller forskuddsvis hvert halvår 01.06 og 01.12. Dog første gang 14.10.99 for tiden 14.10.99 - 01.12.99 med kr 142,-. 2. Partene kan kreve regulering av festeavgiften etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted Halden,	Dato 15/01-2000
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TORMOD FANGE etter fullmakt
Sted Halden	Dato 15/01-2000
Partens underskrift  	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Helge Thorsen Lise Nicolaysen



Halden kommune
Tjenestegren kommunalteknikk

Saksbeh.: Odd Morten Hansen
Tlf.: 69 17 47 22
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 18 14 75
E-post:

Block Watne, Fredrikstad
Seljeveien 12
1661 ROLVSØY

Deres ref:

Vår ref:
00/00706-13

Arkivkode:
98/1564

Dato:
24.08.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAKSNR: 023-B/00
BYGGESTED/EIENDOM: Bokfinkveien 33
GNR/BNR: 98/1564
SØKNAD MOTTATT: 03.02.2000
TILTAKSHAVER: Helge Thorsen / Lise Nicolaysen
ANSVARLIG SØKER: Block Watne AS
TILTAKETS/BYGGETS ART: nybygg/bolig

Ansvarshavende har i brev mottatt 09.08.00 anmodet om midlertidig brukstillatelse for arbeidet. Det er innsendt signerte kontrollplaner som dokumentasjon på at kontroll er utført.

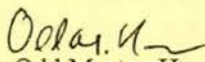
Følgende arbeider gjenstår:

- Innredning av loftsetasje
- Div. overskap for kjøkkeninnredning
- Tilsåing av hageareal

Det er ellers ikke rapportert om gjenstående arbeider. Det er ikke påvist arbeider som strider mot tillatelsen eller bygningslov m/forskrifter. I medhold av plan- og bygningslovens §99 gis det herved **midlertidig brukstillatelse** for arbeidet.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Halden, 24. august 2000


Odd Morten Hansen
Avd.ingeniør

Kopi: Helge Thorsen, Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN

Postadresse:
Svenskegt. 6 - 1776 Halden

Telefon: 69 17 47 00
Telefaks: 69 18 14 75
E-post: postmottak@halden.kommune.no

Bankgiro: 1030 07 00050
Postgiro: 0801 53 94200
Organisasjonsnr.: 959 159 092

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

Halden

Byggeplass (adresse)

Bokfinkveien

Matr.nr.

83

G.nr.

98

B.nr.

1564

Parselnr.

Eier/fester av tomt

Helge Thorsen

Adresse

Olsmessevegen 9, 65346 Karlstad

Thi

Sverige

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldeelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

11/2. 00

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Slike utført nok på loftsplan.



BPA ØST AS

Postboks 5004

1503 Moss

Tlf: 69 26 26 00 • Fax 69 26 26 99

Sted, dato

Moss 7/8. 00

Autosert rerieggers underskrift

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Underskrift

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

til teknisk etat i (kommune)

Halden

Byggeplass (adresse)

Bokfinkveien

Matr. nr. G. nr. B. nr. Parsell nr.

33 98 1564

Eier/fester av tomt

Helge Thorsen

Adresse

Olgmesserveien 9, 65346 Karlstad

Tlf.

Sverige

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

11/2. 00

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Ikke utført noe på loftsplan.

BPA

BPA ØST AS

Postboks 5004

1503 Moss

Tlf. 69 26 26 00 • Fax 69 26 26 99

Sted, dato

Moss 7/8. 00

Autensert rørieggers underskrift

Per H. Hansen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesihser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Underskrift



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1564	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN								

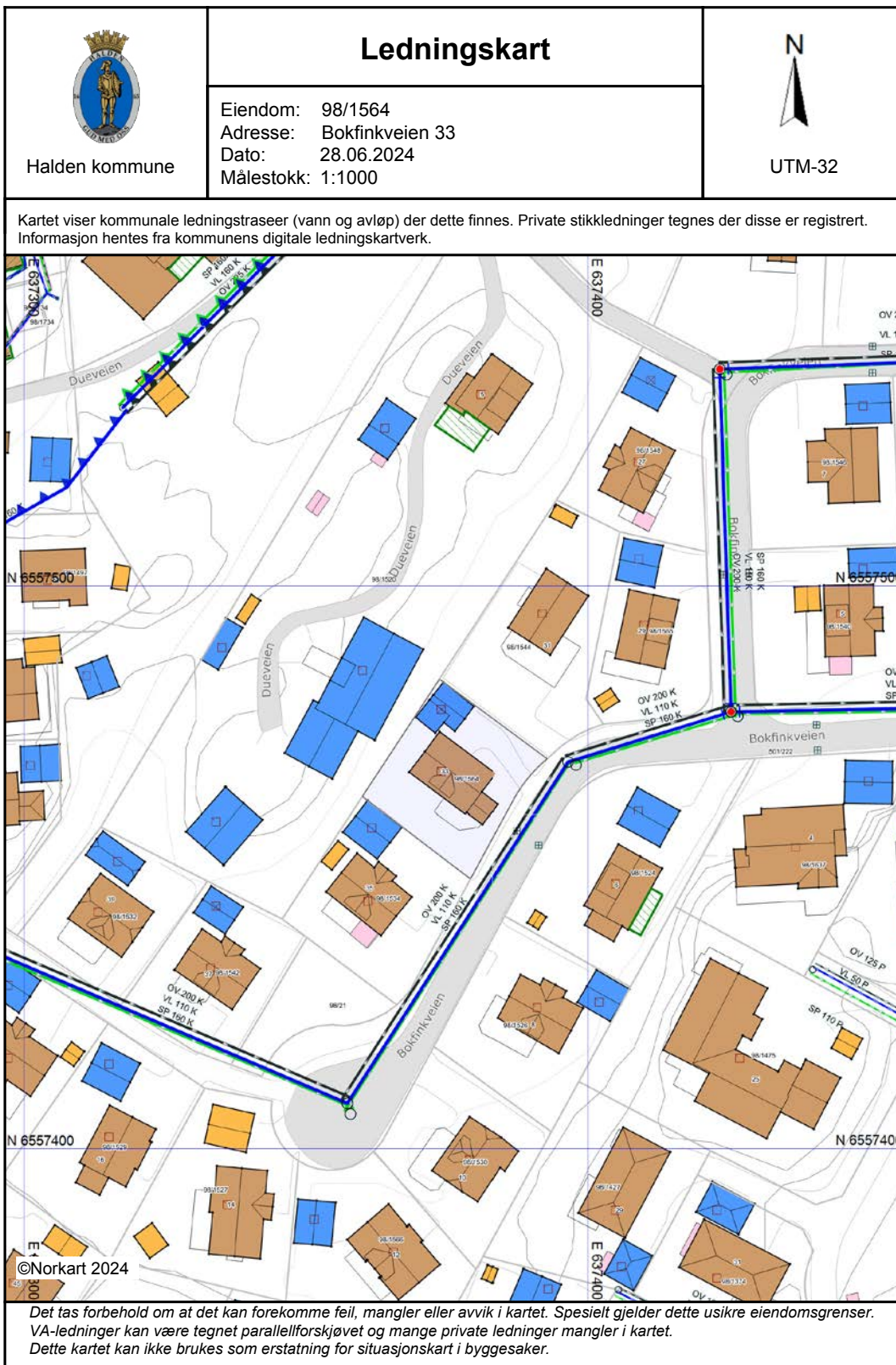
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

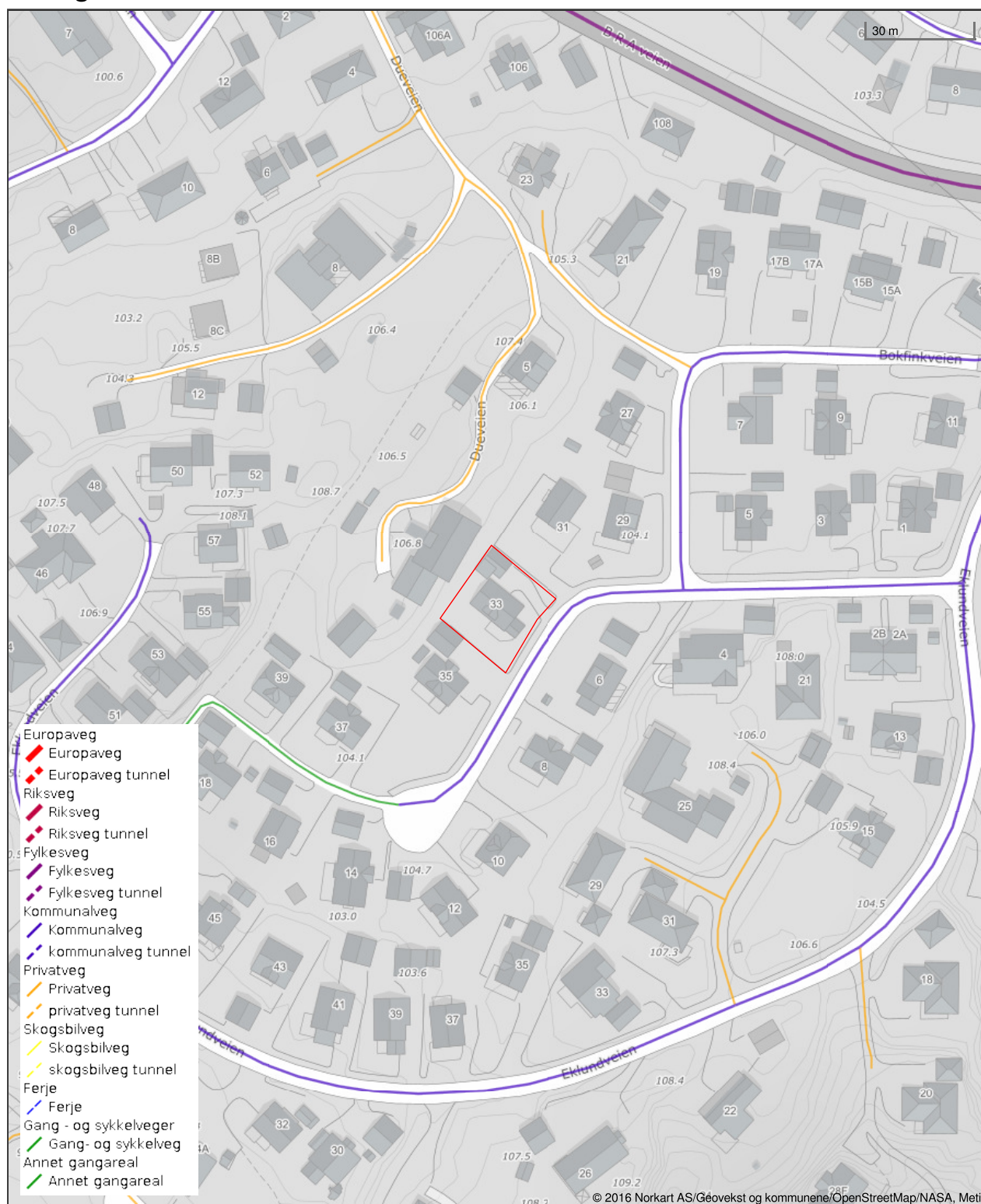
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/1564//



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1564	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bokfinkveien 33, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	585 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-360
Navn	Del av Eklund

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.10.1996		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/836/Planbestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	13 m ²	
	Formål	Gangvei	
	Delareal	572 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B	



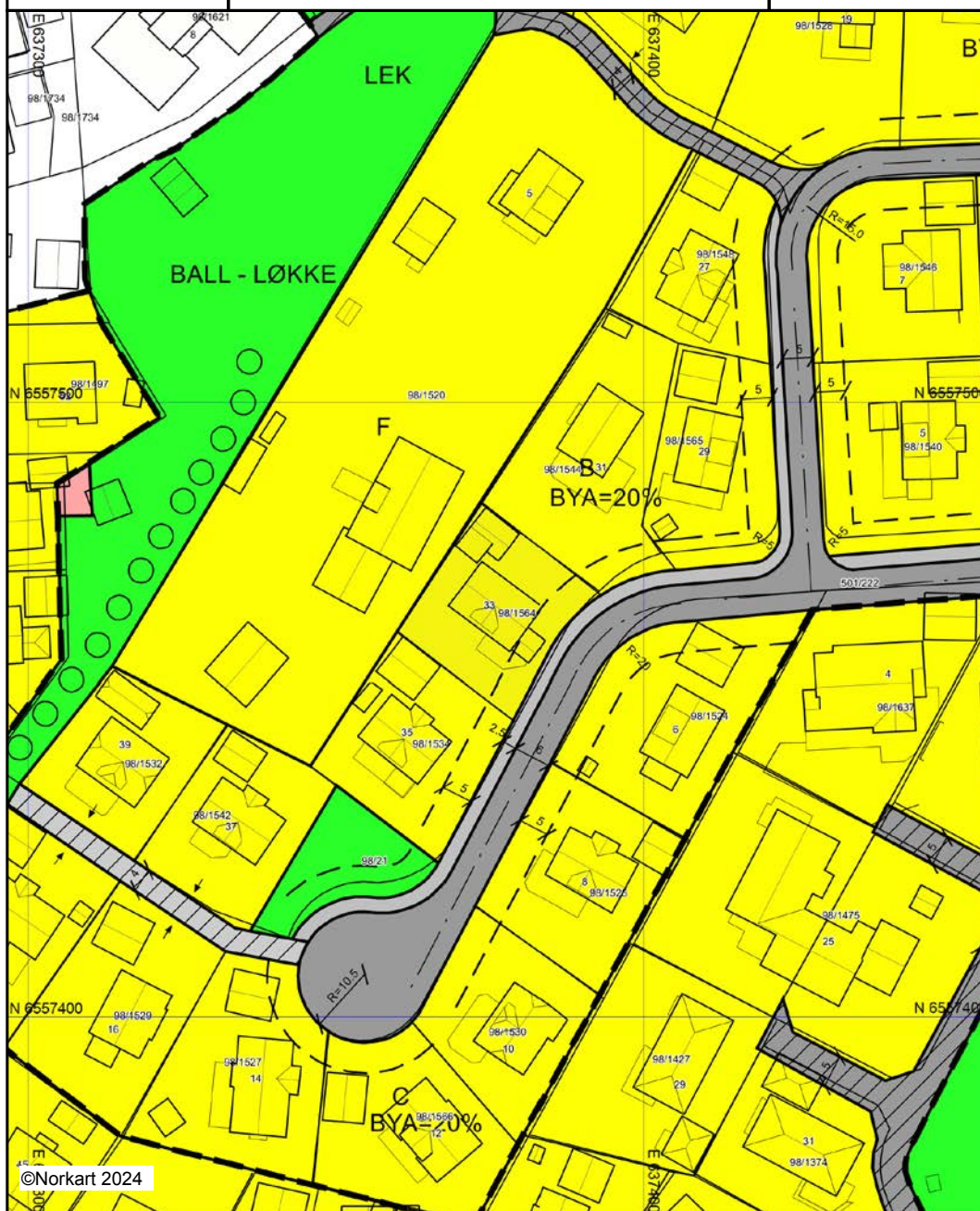
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/1564
Adresse: Bokfinkveien 33
Utskriftsdato: 28.06.2024
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
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Innkjøring
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL BEBYGGELSESPAN FOR

DEL AV

EKLUND

HALDEN KOMMUNE

HALDEN KOMMUNE

**BEBYGGELSESPAN FOR GODKJENT REGULERINGSPLAN OVER
"DEL AV EKLUND"**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Godkjent av Halden bygningsråd dato: sak nr.:
Godkjent av Halden kommunestyre dato: sak nr.:

-
1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor de områder som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
 2. Området reguleres for følgende formål:
 - Byggeområder for boliger
 - Offentlige trafikkområder
 - Fareområder
 - Friområder
 - Fellesområder

Bestemmelser for byggeområder for boliger, felt A.

3. Det skal fremgå av bebyggelsesplanen hvem som har adkomst til felles adkomstvei.
4. Området skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, bygninger i kjede eller rekkehus i 1 1/2 etasje. Det tillates boligrom i loftsetasje, mønehøyde maks. 8 m og takvinkel 22- 45.
5. Tomten kan inklusive garasje bebygges med inntil 20% (BYA) av tomtens areal.
6. Plassering av frittliggende garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for huset. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Når garasjen er frittliggende, kan den oppføres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje skal være i 1 etg. og bebygd areal (BYA) skal være mindre enn 40 kvm.. Materialvalg og farge skal tilpasses bolighuset.
7. Garasje, uthus og mindre bygg som ikke er ment for varig opphold, kan tillates oppført under kraftledning i samsvar med gjeldende regler.

8. Garasje med innkjøring parallelt med veien, tillates oppført inntil 2 m fra regulert veikant.
Dette gjelder ikke mot BRA-veien, her må det søkes om plassering av garasje innen byggegrense.
9. Området skal ikke ha avkjøring til Dueveien eller direkte avkjøring til BRA-veien og Eklundveien.
10. Bebygger har gjerdeplikt, evt. hekk, mot BRA-veien og Eklundveien.
11. Utbygger plikter å foreta avbøtende tiltak for de boliger som blir eksponert for støy utover de fastsatte grenseverdiene.
Før godkjenning av bebyggelsesplan, kan bygningsrådet vurdere om det skal gjøres fasadetillegg for de boligene som blir berørt av støy.
12. Den viste "kvartals-lekeplassen" skal min. inneholde sandkasse og sittebenker , og skal sikres best mulig trafikk.

Bestemmelser for byggeområder for boliger, felt B, C, D og E.

13. Det skal fremgå av bebyggelsesplan hvem som har adkomst til felles adkomstvei.
14. Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, bygninger i kjede eller rekkehus i 1 1/2 etg. Det tillates boligrom i loftsetasje, mønehøyde maks. 8 m og takvinkel 22-45.
15. Tomter kan inklusive garasje bebygges med inntil 20 %(BYA) av tomtens areal.
16. Plassering av frittliggende garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for huset. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
Når garasjen er frittliggende, kan den oppføres inntil 1 m fra nabogrense. Garasjen skal være i 1 etg. og bebygd areal (BYA) skal være mindre 40 kvm. Materialvalg og farge skal tilpasses bolighuset.
17. Garasje med innkjøring parallelt med veien, tillates oppført inntil 2 m fra regulert veikant. Dette gjelder ikke mot BRA-veien, her må det søkes om plassering av garasje innen byggegrense.
Det skal være minimum 5 m manøvreringsplass på egen grunn foran garasjeport
18. Område B skal ikke ha avkjøring til Dueveien.
19. Område E skal ha utkjøring til Spurveveien og ikke direkte til BRA-veien.
20. I område E har bebygger gjerdeplikt, evt. hekk, mot BRA-veien. Må plasseres utenom frisktssone.

21. Utbygger plikter å foreta avbøtende tiltak for de boliger som blir eksponert for støy utover de fastsatte grenseverdiene
Før godkjenning av bebyggelsesplan, kan bygningsrådet vurdere om det skal gjøres fasadetillegg for de boligene som blir berørt av støy.
22. Den viste "kvartals-lekeplassen" i område B skal min. inneholde sandkasse og sittebenker, og skal legges slik at den er best mulig sikret mot trafikk.

Bestemmelser for område for eksisterende boliger, felt F.

23. Før bruken av området kan forandres, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som inneholder opplysninger om tomteinndeling, bebyggelse og adkomst.

Bestemmelser for friområder.

24. Lekeplasser og gangveier skal opparbeides av utbygger samtidig som tomtene legges ut for salg.
Friområdene skal utformes i samråd med kommunens parketat.
25. Området bør minimum inneholde huskestativ, sklie, sandkasse og hvilebenker og i tillegg ha en beplantning som passer inn i omgivelsene og til det formålet som området skal ha.
Det skal ikke være bygninger i området som ikke hører til formålet.

Bestemmelser for fareområder

26. Gjennom nordre del av område A går det en høyspentledning. Hus må oppføres utenfor dette området.
For mindre viktige bygninger som garasje, uthus og hus som ikke ment for varig opphold, gjelder visse restriksjoner (se pkt. 7)
Ellers kan området benyttes som uteareal, feks. hage, biloppstillingsplass o.l.

Bestemmelser for fellesområder

27. Drift og vedlikehold av felles adkomstveier, tilligger de beboere som har adkomst til veien.

Fellesbestemmelser.

28. Ved høydeplassering av bolighus skal det tas hensyn til veinivå og nabohusenes grunnmurshøyde.
29. Feltet skal knyttes til felles kabel- og antenneanlegg.

30. Bygningsrådet kan i særskilte tilfeller kunne gi dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelsene.
31. Det skal ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser etter at den er vedtatt.
32. Siktsoner mot BRA-veien skal være fri for sikthinder 0.5 m over veiens plan.

Halden 02.10.96

For Fange's arvinger,
GeoØst AS, Halden.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	584.9
Etablert dato	03.11.1999	Historisk oppgitt areal	584,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	98/1564
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/1564
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1999	99.093		98/21 (-584,8), 98/1564 (584,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557465.65	637376.42	0	Ja	584.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORSEN HELGE F110263*****	Fester (F) 1/2	BOKFINKVEIEN 33 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
NICOLAYSEN LISE F311061*****	Fester (F) 1/2	BOKFINKVEIEN 33 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
ANDREASSEN LIV S FANGE F020181*****	Hjemmelshaver (H) 1/30	BEKKEVOLDVEIEN 7A 1791 1791 TISTEDAL	Bosatt (B)
EDVARDSSEN BERIT ANETTE F030151*****	Hjemmelshaver (H) 2/15	EKLUNDVEIEN 29 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
LUND JAN ERIK F060757*****	Hjemmelshaver (H) 2/15	Asakveien 78 1785 1785 HALDEN	Bosatt (B)
LIE CHARLOTTE FANGE F060978*****	Hjemmelshaver (H) 1/30	JØRGEN BJELKES GATE 11 1777 1777 HALDEN	Bosatt (B)
FANGE KRISTIAN F100381*****	Hjemmelshaver (H) 1/30	VESTLI 3 1798 1798 AREMARK	Bosatt (B)
FANGE JOHAN F150790*****	Hjemmelshaver (H) 1/30	Øvregate 7 1777 1777 HALDEN	Bosatt (B)
FANGE RAGNAR OLAV F200655*****	Hjemmelshaver (H) 2/15	SPURVEVEIEN 17 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
FANGE HARALD ANDREAS F250652*****	Hjemmelshaver (H) 7/30	DUEVEIEN 5 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
FANGE REIDUN O J F271036*****	Hjemmelshaver (H) 2/10	BEKKEVOLDVEIEN 7 1791 1791 TISTEDAL	Bosatt (B)
FANGE JØRGEN	Hjemmelshaver (H)	Langetjernveien 1	Bosatt (B)

F301293*****	1/30	1798 1798 AREMARK
--------------	------	-------------------

Adresse

Vegadresse: Bokfinkveien 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1786 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	205 Gimle	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6217974		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.08.2000
2	24614654		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	05.02.2007

1: Bygning 6217974: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.08.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.02.2000	21.02.2000
Igangsettingstillatelse	06.03.2000	13.03.2000
Tatt i bruk	14.08.2000	29.08.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bokfinkveien 33	H0101	98/1564	142	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

2: Bygning 24614654: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 05.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.02.2007	09.02.2007
Igangsettingstillatelse	05.02.2007	09.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/1564	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/1564//



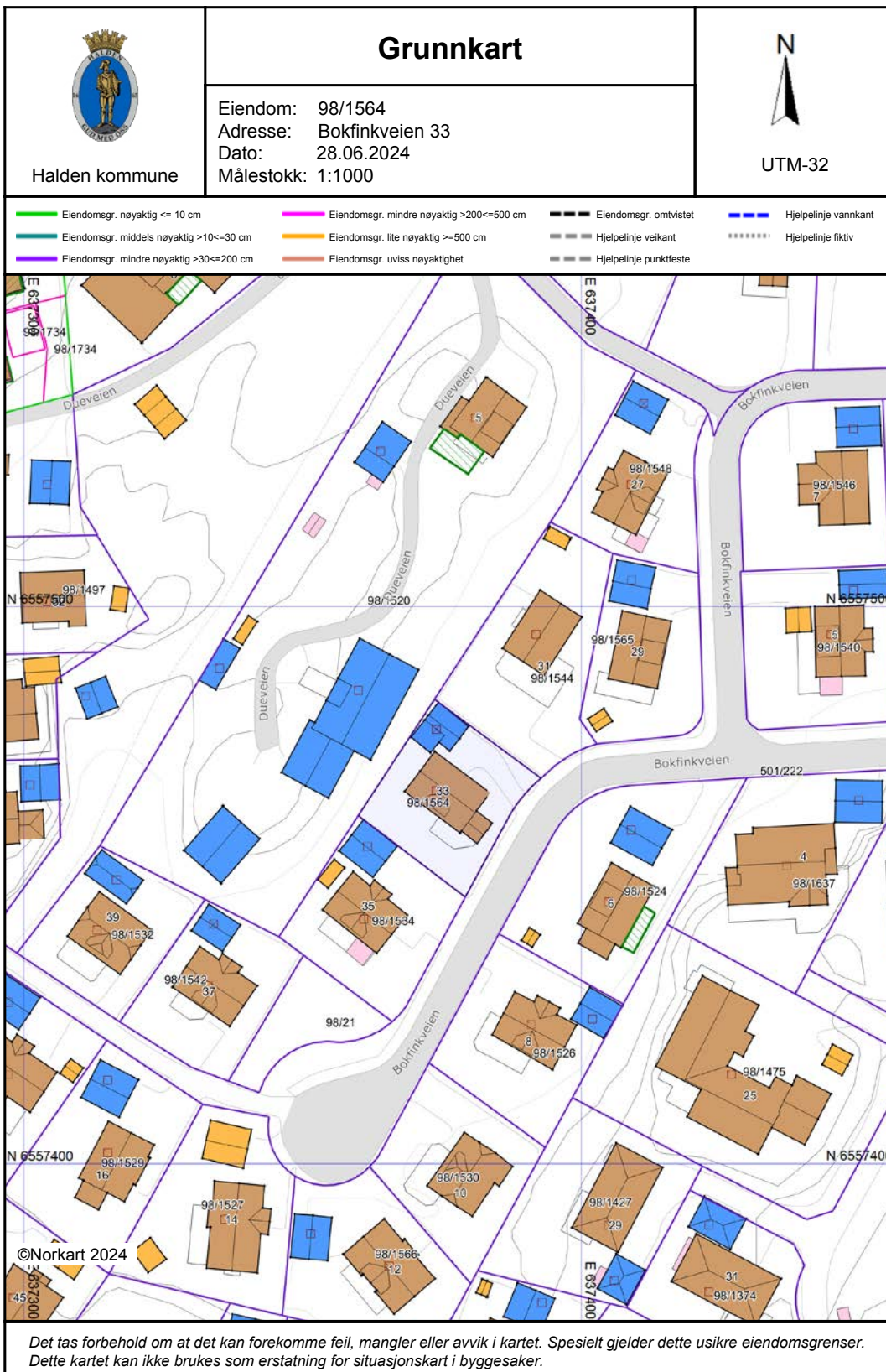
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

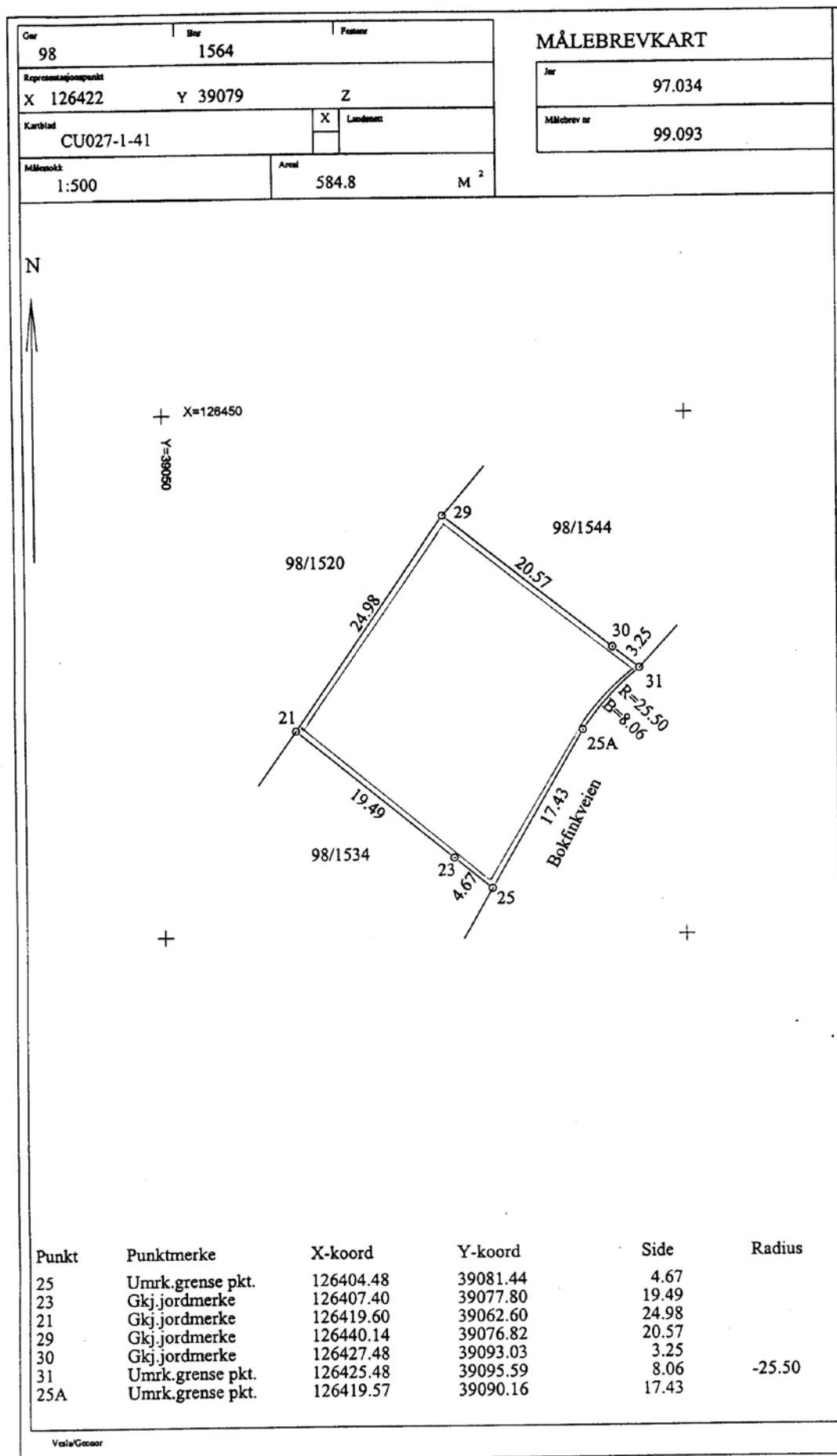
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	584,90 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557465,65	Øst	637376,42	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557471,18	637390,21	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,56	
2	6557469,24	637392,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,26	
3	6557463,2	637387,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,06	25,03
4	6557447,89	637379,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,43	
5	6557450,72	637375,5	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,67	
6	6557462,52	637359,99	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,49	
7	6557483,41	637373,68	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1564, Bokfinkveien 33,
1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.06.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

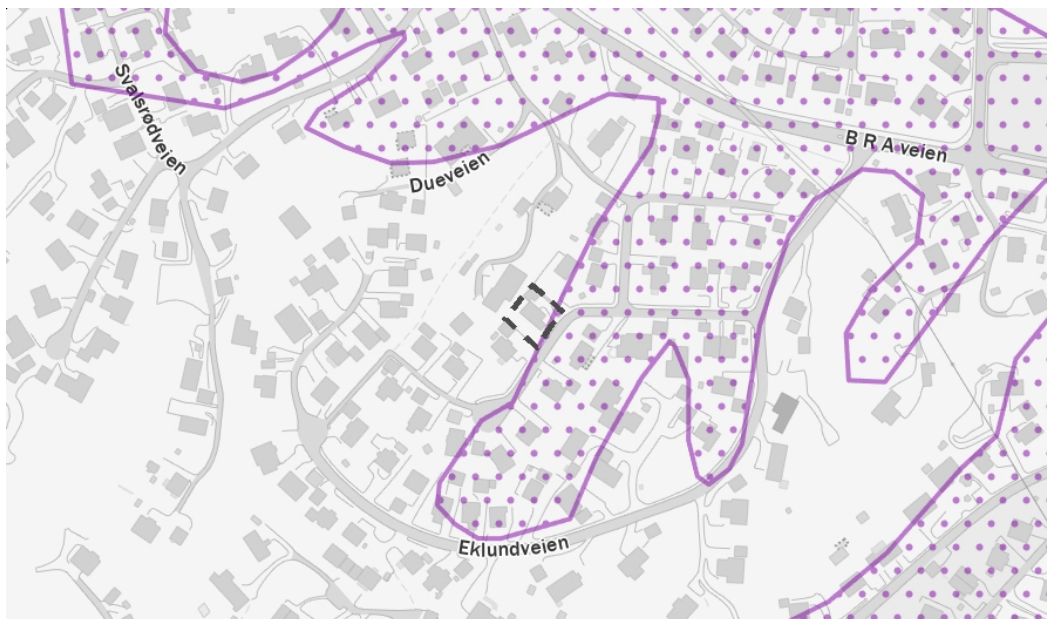
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	172 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.69 km
Flomfaresoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	10.06.2024	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.06.2024	Ikke funnet	0.46 km
Skredfaresoner	17.06.2024	Ikke funnet	131.4 km
Stormflo	10.06.2024	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.11 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.06.2024

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



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.06.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikraftttredelse 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: Bokfinkveien 33
1786 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