



aktiv.

Kjelkebakken 6, 1784 HALDEN

**Romslig og innholdsrik
familiebolig over 3 plan.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 117 042,-
Total ink omk.: Kr 4 117 042,-
Selger: Lisa-Marie Haugeby
Lars Håkon Haugeby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 178/204 kvm
Tomtstr.: 685.5 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1396
Oppdragsnr.: 1101230116

Romslig og innholdsrik familiebolig over 3 plan.

Innholdsrik familiebolig over 3 plan med 6 soverom. Loftsetasjen er innredet i den senere tid. Egen inngang i sokkeletasjen. Garasje og opparbeidet tomt med plen og beplantning. Rolig og barnevennlig beliggende med adkomst til Schultzedalen fra tomta.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Andre vedlegg	83
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 49 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m² Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Toalettrom , Hall m/trapp , Bod , Garderobe

1. etasje

BRA-i: 96 m² Kjøkken , Stue/spisestue, Vindfang , Bad , Soverom

2. etasje

BRA-i: 36 m² Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue , Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

20 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er takhøyder under 2,2 meter på loftet. Frihøyden i døråpninger er 1,84 meter.

Vinduer på to av soverommene på loftet tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning.

Det er 4,5 meter fra vinduer og ned til terrenget fra loft. Rømningsstige anbefales montert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Delvis inngjerdet. Gruset innkjøring og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjelkebakken på Gimle. Boligens tomt grenser til stien i Schultzedalen. Det er sentralt, allikevel tilbaketrukket mot grøntområder. Kort vei til det meste man har behov for i hverdagen.

Adkomst

Fra rundkjøringen (Gimlekrysset), kjør retning Hjortsberg. Ta så 2. vei til venstre - inn Bekkenstenveien. Ta så 2. vei til høyre inn Kjelkebakken. Boligen ligger da i enden av veien.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger.

Skolekrets

Hjortsberg og Strupe.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over tre plan med frittliggende garasje. Taktekingen er av betongtakstein ca 2017. Renner, nedløp og beslag i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer og et soveromsvindu skiftet i senere tid. Bygningen har malt hovedytterdør og malt

balkongdør i tre.

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vaskerom: Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på vegg. Malt panel på vegger.

Bad: Badet er fra byggeår. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid. Det er lagt fliser på gulv over eldre belegg. Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak dusjkabinettet. Det er montert dusjkabinett, servantskap og toalett.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser montert over benkeplaten.

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isolert konstruksjon i leca fra byggeår.

Innhold

Underetasje: 2 soverom, vaskerom, toalettrom og hall m/trapp. 1. etg.: Vindfang, stue/spisestue, Bad og soverom. Loftsetasje: Loftsstue og 3 soverom.

Standard

Boligen er gjennomgående lys og trivelig med moderne farger. Kjøkken har hvite, profilerte fronter. Godt med over og underskaper. Separat vaskerom med utslagsvask. Loftsetasjen er innredet i den senere tid og fremstår som moderne og praktisk innredet.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein ca 2017. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er noe ubehandlet treverk på takopplett og rundt vindu i gavl.

Tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må beregnes skiftet. Det anbefales da etterisolering av vegger. Ubehandlet treverk vil ha en kortere levetid. Utbedringer anbefales.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Det er kun tilgang til takkonstruksjoner via kott i knevegger. Loft over himling ikke tilgjengelig. Synlig isolering i knevegger og skråtak. Lufting med pappskott i raft/gesims.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er noen sammenklemte pappskott. Noen fuktmerker i undertak og på isolasjon.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer og et soveromsvindu skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det mangler propper i karmen på loftet.

Tiltak

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

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er noe råte i nedkant på terrassedøren.

Tiltak

Dører må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig:

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det er noen tørkesprekker på overflater. Noen synlige skjevheter. Endel slitasjemerker på parkettgulv. Det er synlige merker i himling mellom eldre plater og nyere plater. Noe luft merkbart under laminatgulv. Noe knirk og kuving.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG 2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-15 mm målt i loftstuen og 15 mm på soverom på loft, målt med laser over hele gulvet. I første etasje ble det målt 20-30 mm i stue og 10 mm på kjøkken.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noen vibrasjoner og nedbøying merkbart på loftet.

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.

Gulv på grunn, TG2

Støpt og isolert plate på grunn i underetasjen. Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og 20 mm målt i hall, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden

være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe og vedovn. Fliser lagt på gulv ved ovn. Feieluke er tilgjengelig på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble gjennomført i 2014. Popen ble sist feiet i 2017. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

Tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det anbefales ny kontroll og feiing før ildsted tas i bruk.

Rom Under Terreng, TG2

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isolert konstruksjon i leca fra byggeår. Det ble hullboret i utforet vegg i garderoberom. Synlig dampspærre, isolasjon og svart forhudningspapp inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Det ble målt opp til 80% RF (relativ fuktighet) ved 18 grader celsius. 39 vekt% fukt målt i bunnsvill. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp i konstruksjonen. Merkbart fuktighet i bakkant av svill mot gulv. Det ble registrert en kjellerlukt/mugglukt i vegg.

Tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Innredede rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på bakenforliggende fukt. Bakenforliggende

fukt og svartsopp må beregnes ved åpning/hulltaking av innredede vegger.

Krypkjeller, TG2

Det er kryprom i bakkant av underetasjen. Tilgang via luke i det ene soverommet. Rommet har sand-gulv. Vegger i lecablokker. Ventiler i vegger. I stubbloft/etasjeskillet er det asfaltplater med impregnerte bord i skjøter.

Vurdering av avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er noe saltutslag i nedkant av vegger. Høy luftfuktighet registrert på befaringsdagen.

Tiltak

Fuktsperre på bakken bør etableres. Det bør vurderes montering av en permanent avfukter i kryprommet.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Frihøyden i trappen til kjelleren er under 2 meter.

Tiltak

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kjøkken

1. Etasje

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser montert over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er noe skjevheter i skapdører og skuffer. Noe svelling i bunnplate i skap. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fukt bak innredningen.

Tiltak:

Det anbefales fugging mellom benkeplate og vegg.

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Røret til ventilatoren er ikke festet. Medfører luftlekkasjer.

Tiltak:

Røret bør festes tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Avløpet er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrom. Viften er montert i kottet. Bryter tilgjengelig på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold av mekanisk avtrekks vifte.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Digital måler er montert. Det er 11 kurser og

en hovedsikring på 40 amp.

Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Det må beregnes noen oppgraderinger.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Det er synlig drencplast på deler av boligen. Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drencplasten er løs og mangler topplatt.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur, TG2

Det er en mindre støttemur av heller ved gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er noen løse blokker og muren heller litt.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold, TG2

Eiendommen har et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forhold som har fått TG3:

Underetasje

Vaskerom

Generell, TG3

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på vegg. Malt panel på vegger. Sluk i plast fra byggeår. Det er montert opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er kun lokalt fall til sluk, ellers tilnærmet flatt. Rørgjennomføringer i gulv og vegg er utette. Det er ikke membran på vegger. Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 47% RF (relativ fuktighet) ved 25 grader celsius.

Vurdering av avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er synlig svartsopp på plater i vegg. Bunnsvillen i veggen er råteskadet. Merkbare mugglukter. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Skaden har trolig oppstått før det ble tatt i bruk dusjkabinett.

Tiltak

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom

1. Etasje Bad

Generell, TG3

Badet er fra byggeår. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid. Det er lagt fliser på gulv over eldre belegg. Sluk i plast. Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak

dusjkabinettet. Det er montert dusjkabinett, servantskap og toalett. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er noe ujevne fuger, trapping og bom i flis. Misfargede fuger. Det er sprekker og løse skjøter på tapeten. Utvaskede fuger på vegg med fliser. Gulvet er tilnærmet flatt. Noe motfall midt på gulvet. Vindu ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret. Det er noe svelling i taklister ved dusj. Servantskap og toalett har høy alder.

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav. Badet er i daglig bruk med dusjkabinett av nåværende eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse i treverk, fundamentert på betongsøyler. Platting i treverk på mark ved inngangspartiet og utenfor kjellerinngangen.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det mangler rekkverk på trappene. Noe spredt råte i treverk. Terrassen har løsnet fra veggen. Det er satt opp midlertidig understøttelse med stolper til bakken. Leveggen er noe løs.

Tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes utskiftning av treverk og utbedring av fundament.

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. Skap på soverom i kjeller (sees på bilder med sprinkelseng) medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er innredet loftsetasje i 2021. Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger og ferdigattest for dette.

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Parkering i gårdsplass og i garasje.

Radonmåling

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon

Diverse

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Terrasser fremkommer ikke på noen tegninger

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

Krav for rom til varig opphold: et er takhøyder under 2,2 meter på loftet. Frihøyden i dørråpninger er 1,84 meter. Vinduer på to av soverommene på loftet tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning. Det er 4,5 meter fra vinduer og ned til terrenget fra loft. Rømningsstige anbefales montert.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Lovlighet: Det er tegnet inn en dør på garasjen. Denne er ikke satt inn. Garasjen er trolig bygget noe større enn på tegninger

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 28 111

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt 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. Oppgitt sum er årsprognose utstedt av Halden kommune.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ihht prognose for 2023 kr, 6.896,- (innlemmet i summen for kommunale avgifter).

Formuesverdi primær

Kr 999 518

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 598 263

Formuesverdi sekundær år

2021

Årlig velavgift

Kr 350

Velforening

Nåværende og fremtidige eiere har rett og plikt til å være medlem i området velforening og oppfylle de forpliktelser som følger medlemskapet. Det betales p.t. (2023) kr. 350,- pr. år. Det avholdes dugnad og årsmøte en gang i året.

Tilbud lånefinansiering

Ta kontakt med megler for et uforpliktende tilbud fra Berg Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1396 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3001/98/1396:

14.11.1986 - Dokumentnr: 6416 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

29.10.1986 - Dokumentnr: 6036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3001 Gnr:98 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 688417 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0101 Gnr:98 Bnr:1396

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret; 1987. Ferdigattest for tilbygg/innredning av loft, datert 10.11.2021 er utstedt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.11.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Denne eiendommen har felles stikkledninger med Kjelkebakken 4. Felles vedlikeholdsansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-258 Bekkensten med formål bolig og har tilliggende plan er G-351 Schultzedalen nord med formål friluftsområde. Det går tursti i forkant av eiendommen (Schultzedalen).

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud 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

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,00))

119 242,- (Omkostninger totalt)

4 119 242,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 042

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 500,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og markedspakke kr. 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 062,-. Utleggene omfatter fotograf, infoland og utlegg kartverket. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr 15 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

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

Salgsoppgavedato

22.08.2024

























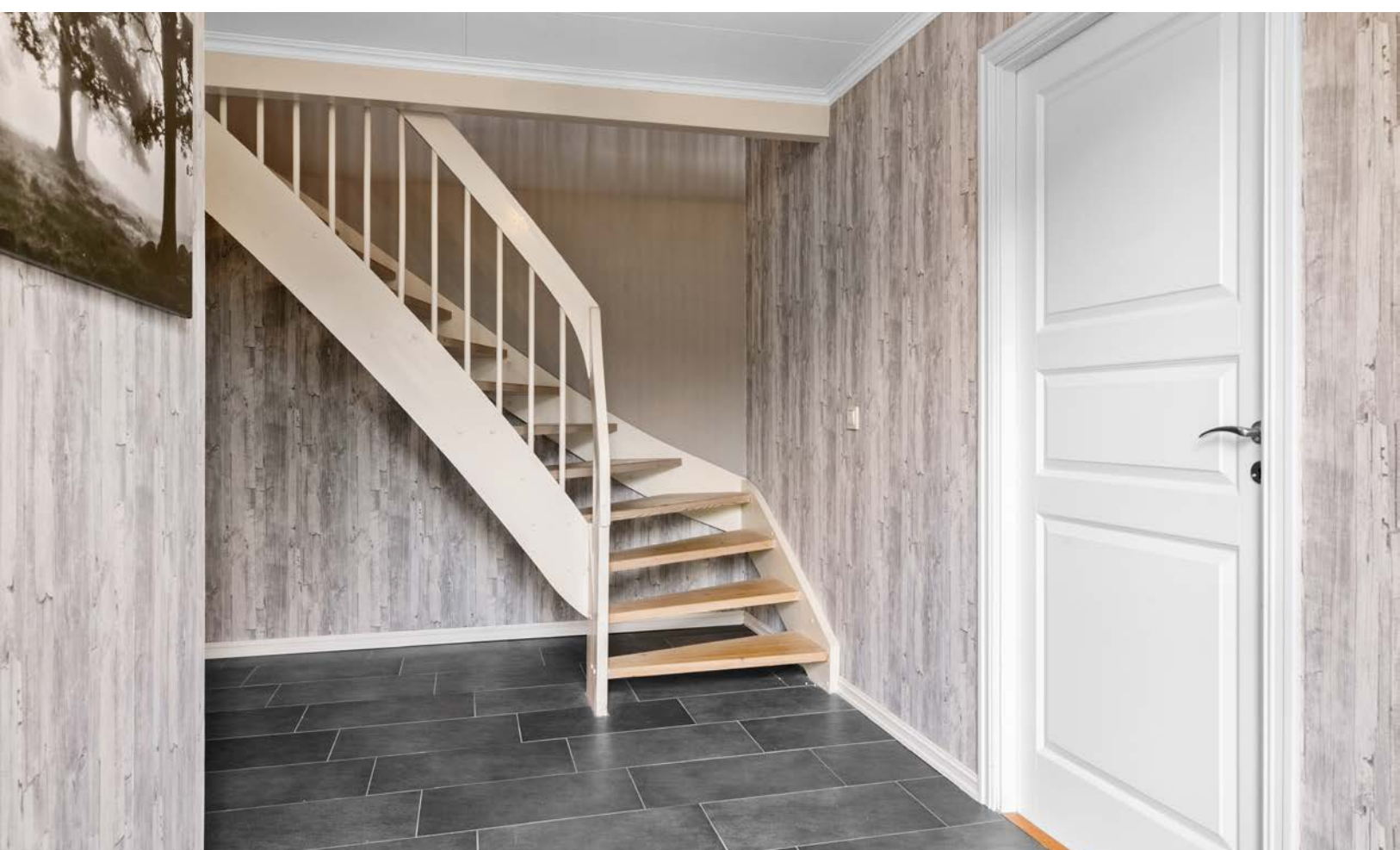














1. Etasje

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

FOTO
etetera



2. Etasje

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

FOTO
etotera



Underetasje

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

FOTO
etotera

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kjelkebakken 6, 1784 HALDEN
 HALDEN kommune
 gnr. 98, bnr. 1396

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 22.08.2024

Oppdragsnr.: 12218-1279

Referansenummer: RS4133

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling 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 over tre plan med frittliggende garasje.
Boligen har flere bygningsdeler fra byggeår, og det må
beregnes endel oppgraderinger og vedlikehold.

Befaring 20.8.24: Det er gjort en ny befaring for å oppdatere
rapporten ihht ny arealstandard.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein ca 2017.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra
byggeår. Fasade/kledning har liggende
bordkledning.
Det er kun tilgang til takkonstruksjoner via kott i
knevegger. Loft over himling ikke tilgjengelig.
Synlig isolering i knevegger og skråtak. Lufting
med pappskott i raft/gesims.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer
og et soveromsvindu skiftet i senere tid.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt
balkongdør i tre.

Terrasse i treverk, fundamentert på betongsøyler.
Platting i treverk på mark ved inngangspartiet og
utenfor kjellerinngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett.
Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har elementpipe og vedovn. Fliser lagt på
gulv ved oven.
Feiluke er tilgjengelig på det ene soverommet.

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isoleret
konstruksjon i leca fra byggeår.
Det ble hullboret i utforet vegg i garderoberom.
Synlig dampspærre, isolasjon og svart
forhudningspapp inn mot grunnmuren.
Det er kryprom i bakkant av underetasjen. Tilgang
via luke i det ene soverommet.
Rommet har sand-gulv. Vegger i lecablokker.
Ventiler i vegger.
I stubbloft/etasjeskillet er det asfaltplater med
impregnerte bord i skjøter.

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på
vegg. Malt panel på vegger.
Sluk i plast fra byggeår.
Det er montert opplegg for vaskemaskin og en
utslagsvask.
Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Bad

Badet er fra byggeår. Det er gjort noen
oppgraderinger i senere tid.
Det er lagt fliser på gulv over eldre belegg. Sluk i
plast.
Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak
dusjkabinettet.
Det er montert dusjkabinett, servantskap og
toalett.
Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap,
oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fliser montert over benkeplaten.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Det er lagt belegg på gulvet og malt strie på vegg.
Servant og toalett montert. Det er noe dårlig
trykk i kranen på servanten.
Mekanisk avtrekk i tak med tilluft ved dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran synlig på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert
mekanisk avtrekk fra våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på
vaskerommet.

Sikringsskap med eldre automatsikringer.
Digital måler er montert.
Det er 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke
funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er synlig drengsplass på deler av boligen.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Det er en mindre støttemur av heller ved gårdsplassen.
Eiendommen har et skrånende terreng.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er synlige parafinrør i krypkjelleren. Disse er ikke tilkoblet noen øvn. Det er ukjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Terrasser fremkommer ikke på noen tegninger.

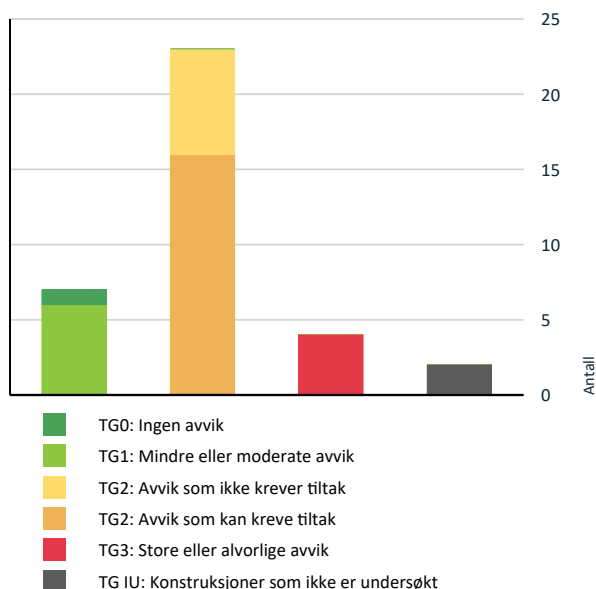
Garasje

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

Det er tegnet inn en dør på garasjen. Denne er ikke satt inn. Garasjen er trolig bygget noe større enn på tegninger.

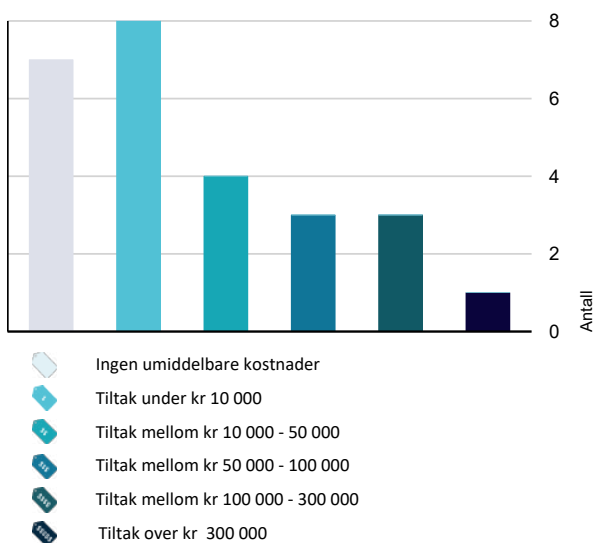
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Satt inn ny varmepumpe (Elektrikertjenesten/Halden Rørleggerservice)
2021	Modernisering	Takoppløft og montering av trapp til loftsetasjen (Jan Andersen og sønn)
2023	Modernisering	Skiftet termostat på bad (Elektrikertjenesten)
2021	Modernisering	Oppgradert det elektriske anlegget på loftet (Elisenberg Elektro)
2017	Modernisering	Lagt om tak på bolig og garasje (Jan Andersen og sønn)
2015	Modernisering	Skiftet fliser i hall i underetasjen (Bo's Flis)
2022	Modernisering	Ny trapp
2018	Modernisering	-23, Tapetsert og malt overflater
2021	Modernisering	Nytt vindu på soverom
2023	Modernisering	Ny inngangsdør (egeninnsats)
2021	Modernisering	Skiftet noen takess-plater i stuen etter en mindre lekkasje
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein ca 2017. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe ubehandlet treverk på takopplett og rundt vindu i gavl.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningen må beregnes skiftet. Det anbefales da etterisolering av vegger.
Ubehandlet treverk vil ha en kortere levetid. Utbedringer anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er kun tilgang til takkonstruksjoner via kott i knevegger. Loft over himling ikke tilgjengelig.
Synlig isolering i knevegger og skråtak. Lufting med pappskott i raft/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er noen sammenklemt pappskott. Noen fuktmerker i undertak og på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Loftsvinduer og et soveromsvindu skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

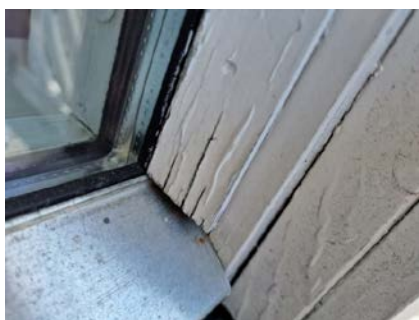
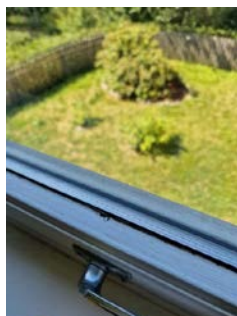
Det mangler propper i karmen på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe råte i nedkant på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk, fundamentert på betongsøyler.

Platting i treverk på mark ved inngangspartiet og utenfor kjellerinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler rekkverk på trappene.

Noe spredt råte i treverk.

Terrassen har løsnet fra veggen. Det er satt opp midlertidig understøttelse med stolper til bakken.

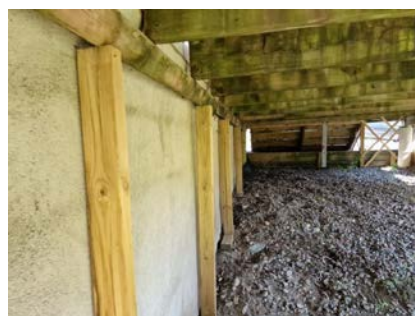
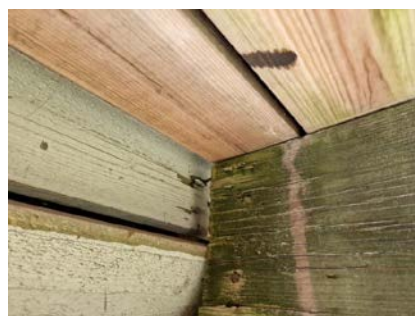
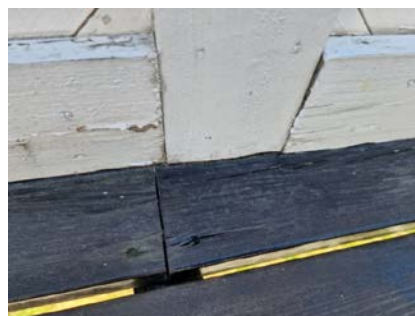
Leveggen er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes utskiftning av treverk og utbedring av fundament.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, flis og parkett. Veggene har tapet, mdf-panel, og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen tørkesprekker på overflater. Noen synlige skjevheter. Endel slitasjemerker på parkettgulv.

Det er synlige merker i himling mellom eldre plater og nyere plater. Noe luft merkbart under laminatgulv. Noe knirk og kuving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-15 mm målt i loftstuen og 15 mm på soverom på loft, målt med laser over hele gulvet.

I første etasje ble det målt 20-30 mm i stue og 10 mm på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen vibrasjoner og nedbøying merkbart på loftet.

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 Gulv på grunn

Støpt og isolert plate på grunn i underetasjen.

Planavvik på 10-15 mm målt på soverom og 20 mm målt i hall, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Fliser lagt på gulv ved ovn. Feieluke er tilgjengelig på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble gjennomført i 2014. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales ny kontroll og feiing før ildsted tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng. Isolert konstruksjon i leca fra byggeår.

Det ble hullboret i utforet vegg i garderobesrom. Synlig dampspærre, isolasjon og svart forhudningspapp inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt opp til 80% RF (relativ fuktighet) ved 18 grader celsius. 39 vekt% fukt målt i bunnsvill. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp i konstruksjonen.

Merkbar fuktighet i bakkant av svill mot gulv. Det ble registrert en kjellerlukt/mugglukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Innredede rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på bakenforliggende fukt.

Bakenforliggende fukt og svartsopp må beregnes ved åpning/hulltaking av innredede vegger.



Det er kryprom i bakkant av underetasjen. Tilgang via luke i det ene soverommet.

Rommet har sand-gulv. Vegger i lecablokker. Ventil i vegger.

I stubbloft/etasjeskillet er det asfaltplater med impregnerte bord i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er noe saltutslag i nedkant av vegger. Høy luftfuktighet registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør vurderes montering av en permanent avfukter i kryprommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

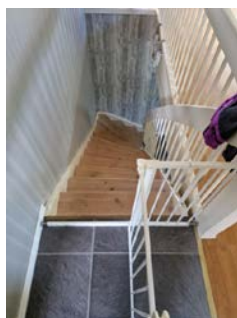
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Frihøyden i trappen til kjelleren er under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG IU Andre innvendige forhold

Det ble registrert noen skruketroll i bod i underetasjen på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er fra byggeår. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid. Det er lagt fliser på gulv over eldre beleg. Sluk i plast. Våtromstapet på vegg med fliser i hjørnet bak dusjkabinettet. Det er montert dusjkabinett, servantskap og toalett. Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er noe ujevne fuger, trapping og bom i flis. Misfargede fuger.

Det er sprekker og løse skjøter på tapeten.

Utvaskede fuger på vegg med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt. Noe motfall midt på gulvet.

Vindu ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret. Det er noe svelling i taklister ved dusj.

Servantskap og toalett har høy alder.

Konsekvens/tiltak

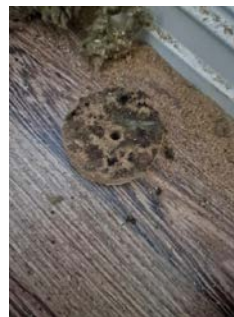
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav. Badet er i daglig bruk med dusjkabinett av nåværende eier.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 47% RF (relativ fuktighet) ved 25 grader celsius.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er synlig svartsopp på plater i vegg. Bunnsvillen i veggen er råteskadet.

Merkbar mugglukt.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Skaden har trolig oppstått før det ble tatt i bruk dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på vegg. Malt panel på vegger.

Sluk i plast fra byggeår.

Det er montert opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er kun lokalt fall til sluk, ellers tilnærmet flatt.

Rørgjennomføringer i gulv og vegg er utette.

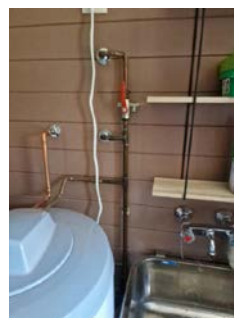
Det er ikke membran på vegger.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra bod og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 50% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius. Det ble målt opp til 9 vekt% fukt i bunnsvill i veggen. Normale fuktverdier målt. Det ble observert noen mindre prikker i treverket.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser montert over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe skjevheter i skapdører og skuffer.

Noe svelling i bunnplate i skap.

Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg. Kan føre til fukt bak innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fugging mellom benkeplate og vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

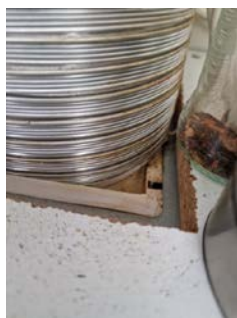
Røret til ventilatoren er ikke festet. Medfører luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

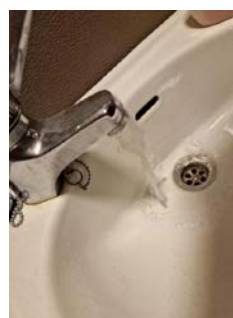


SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er lagt belegg på gulvet og malt strie på vegg.
Servant og toalett montert. Det er noe dårlig trykk i kranen på servanten.
Mekanisk avtrekk i tak med tilluft ved dør.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig på vaskerommet.

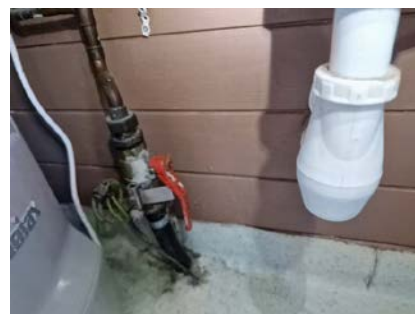
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrom. Viften er montert i kottet. Bryter tilgjengelig på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold av mekanisk avtrekks vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

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

Sikringsskap med eldre automatsikringer.

Digital måler er montert.

Det er 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

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.

2021 Oppdatert i 2021/22 under ombygging av loft.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste tilsyn ble gjennomført i 2003.
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 varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig dreinsplast på deler av boligen. Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

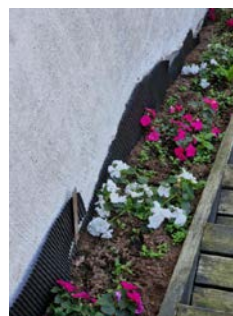
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreinsplasten er løs og mangler topplist.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

! TG 1U Oljetank

Det er synlige parafinrør i krypkjelleren. Disse er ikke tilkoblet noen ovn. Det er ukjent om det er noen oljetank på eiendommen.



! TG 2 Forstøtningsmur

Det er en mindre støttemur av heller ved gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er noen løse blokker og muren heller litt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering

Byggeår

1990

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

I følge godkjente tegninger

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark og uisolert trekonstruksjon.
Vippeport i treverk montert.

Det er endel skjevheter synlig i vegger og takstoler. Eier informerer om at de har rettet opp noen vegger og satt på innvendige skråstivere.

Den støpte platen har store sprekker og setningsskader.

Det må beregnes oppgraderinger av garasjen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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

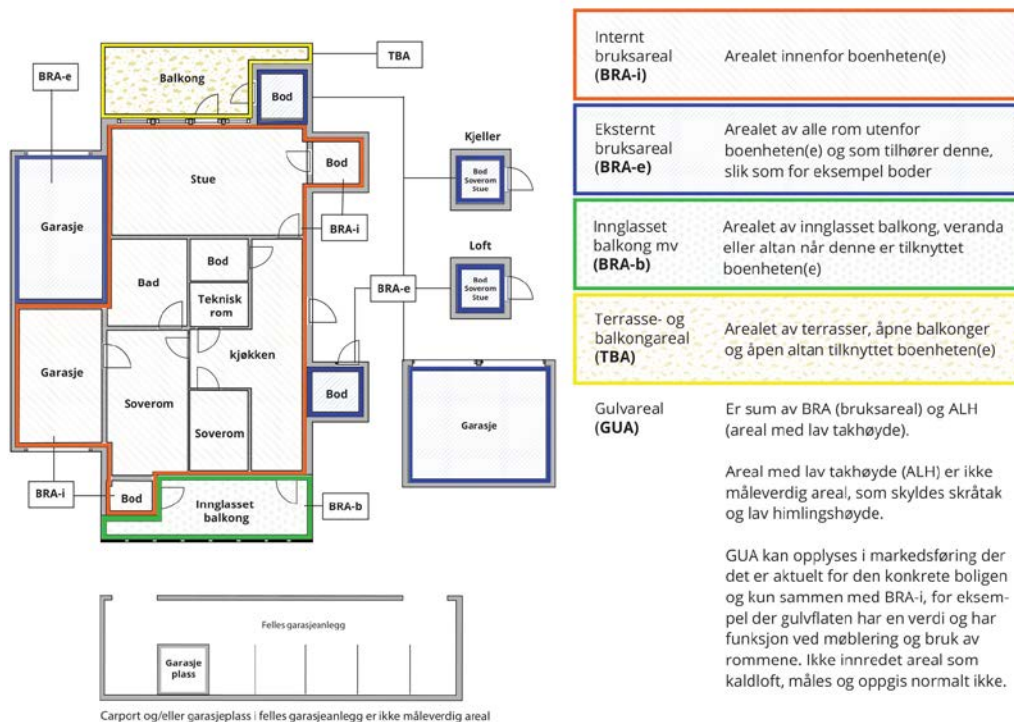
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningssakkyndige 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)				
Underetasje	46			46	20		46
1. Etasje	96			96	29		96
Loft	36			36		18	54
SUM	178				49	18	196
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom , Toalettrom , Hall m/trapp , Bod , Garderobe		
1. Etasje	Kjøkken , Stue/spisestue, Vindfang , Bad , Soverom		
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue , Bod		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er 2,36 meter.

I første etasje er den 2,37 meter.

Loftsetasjen har en takhøyde opp til 2,08 meter. Boden på loftet er ikke målbar pga lav takhøyde.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loftsetasjen er noe vanskelig å måle opp nøyaktig pga planløsning, skråtak og takoppløft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasser fremkommer ikke på noen tegninger.

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: Dokumentasjon fra elektriker fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tak høyder under 2,2 meter på loftet. Frihøyden i døråpninger er 1,84 meter.
Vinduer på to av soverommene på loftet tilfredsstiller ikke krav til dagslys og rømning.
Det er 4,5 meter fra vinduer og ned til terrenget fra loft. Rømningsstige anbefales montert.

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)		
1. Etasje		26		26	5
SUM		26			5
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn en dør på garasjen. Denne er ikke satt inn.
Garasjen er trolig bygget noe større enn på tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

Kjelkebakken 6, 1784 HALDEN
Gnr 98 - Bnr 1396
3101 HALDEN

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	6
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
28.6.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Håkon Haugeby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1396		0	685.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjelkebakken 6

Hjemmelshaver

Haugeby Lars Håkon, Haugeby Lisa-Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bekkensten, med gangavstand til skole, barnehage og butikker.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035, regulert til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Det går en høyspentkabel over eiendommen som er inntegnet i reguleringsplanen og kommuneplanen.

Reguleringsplan G-351 Schulzedalen nord, regulert til friluftsområde (4m2).

Reguleringsplan G-258 Bekkensten, regulert til bolig, høyspenningsanlegg (129m2) og turvei (6m2).

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 480 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Målebrev	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra eltilsyn	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	29.06.2023		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.06.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	15.06.2023		Gjennomgått		Nei
NVE kart	03.07.2023		Gjennomgått		Ja

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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

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

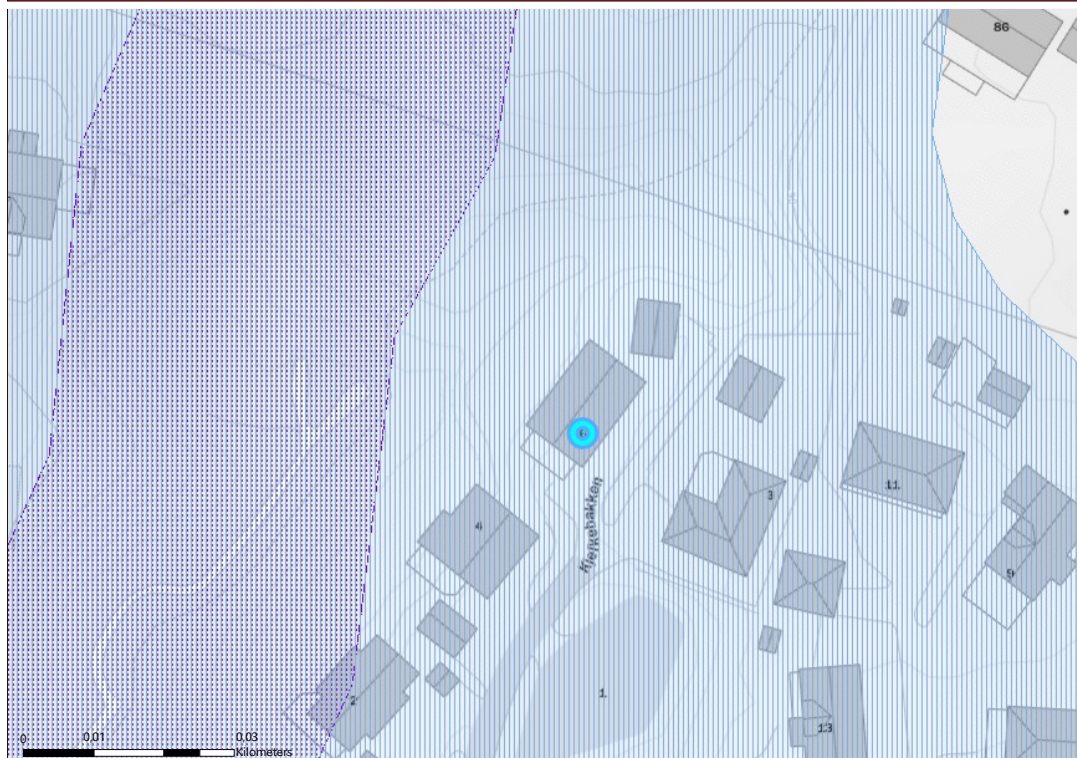
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/RS4133>

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



Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense Geocache

Kommentar



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Håkon Haugeby	Lisa-Marie Haugeby
Gateadresse	
Kjelkebakken 6	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2014
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79831661

Document reference: 1101230116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter befaring med takstmann ble vi opplyst om at det tidligere må ha vært lekkasje der det er dusjkabinett på hovedbadet. Se tilstandsrapport.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert nytt dusjkabinett.

Arbeid utført av

Kolås efft as

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann målte høy luftfuktighet i krypkjeller. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under arbeid med oppløft ble det lekkasje rundt pipen pga regnvann før de hadde tettet helt. Det ble skader på takessplatene i stuen. Disse ble byttet av snekkerfirmaet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen synlige sprekker i murpussen på grunnmuren. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var maur ved inngangsdøren i 2015. Etter å fjernet de med maurlokkboks har det ikke vært maur å se.

- 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

Elisenberg: Satte istand ventilasjonsanlegg til vaskerom og badene under arbeid med ombygging av loft. Riis: Byttet termostater til effektregulator.

Arbeid utført av

Elisenberg elektro , Riis elektro

Filer

[1Samsvarserklæring.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

Utført kontroll av deler av el anlegg under ombygging av loft.

Filer

[Ordre1383001_09-11-2021_11.30.58.pdf](#)

[Ordre1383001_09-11-2021_11.30.51.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, kun av faglært

Beskrivelse

La om taket på hus og garasje i 2017

Arbeid utført av

Jan Andersen & sønn

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet og bruksendring loft.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt og godkjent i kommunen. Har ferdigattest.

- 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

Beskrivelse

I tilstandsrapporten står det: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Document reference: 1101230116

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Håkon Haugeby	f848eee1381e0476813cb85 4c3341f6f62ca7f1c	06.07.2023 20:29:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Marie Haugeby	24f163fa1aa342c101fc13f47e bf663b4af1aba6	06.07.2023 20:30:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230116

- 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>

Kjelkebakken 6

Nabolaget Gimle - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kiosken B.R.A. veien Linje 32	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min 3.5 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	19 min 1.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	26 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 2.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Kim Andre Lyngmo	8 min
Hjortsberghallen Halden	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

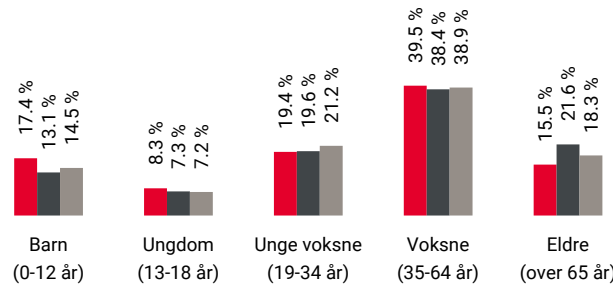
Veldig bra 84/100



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

Stenrød barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
Tryggheim barnehage Halden (0-5 år) 47 barn	13 min 0.9 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 40 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Brødløs	17 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport



Eklund - fotballøkke

11 min



Ballspill

0.8 km



Hjortsberg skole

15 min



Aktivitetshall, ballspill

1.1 km



Spent Halden avd. Brødløs

20 min



Mudo Halden

6 min



Boligmasse



80% enebolig

8% rekkehus

12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min

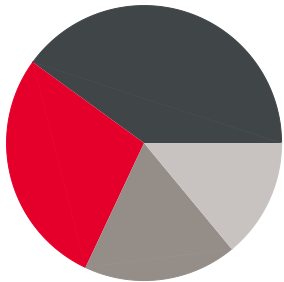


Apotek 1 Brødløs

22 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder

40% 6-12 år

18% 13-15 år

14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Gimle

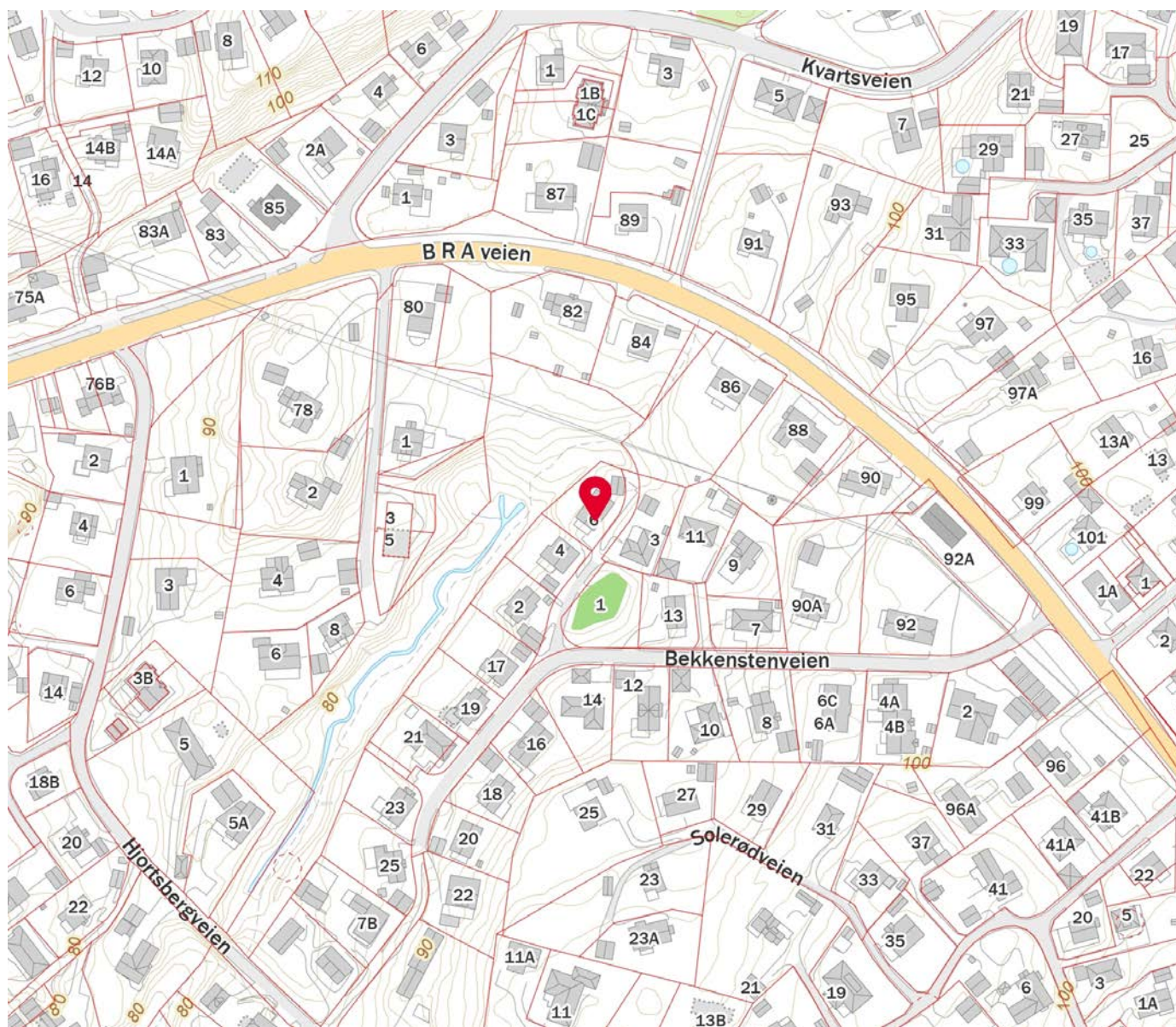
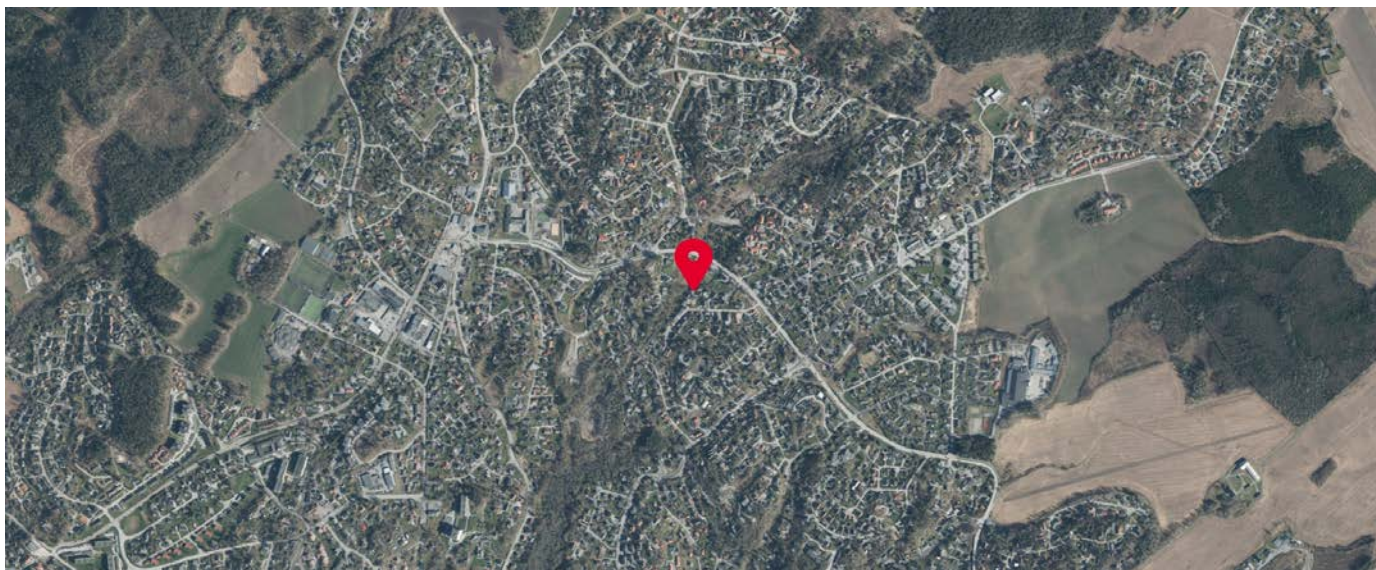
Halden

Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

BYGGMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1985 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil førsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.		Til bygningsrådet i: Halden kommune 1750 HALDEN	
Arbeidssted		Register nr. (Gnr./bnr./festenr. ev. underf.nr.)	
Kjelkebakken 6, Bekkensten, 1750 Halden		98/1396	
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)		Adresse	
Nils Torp 08.02.64 41960		Furuvarp, Idd, 1750 Halden	
Byggherre (navn)		Adresse	
Nils Torp		Furuvarp, Idd, 1750 Halden	
Anmelder (navn)		Tlf.	
G. Block Watne A/S		Jernbanegt. 10, 1750 Halden 031-84277	
1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet		
2. Bygnings art (L. § 95 70 - 86)	☒ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri- lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ lokale ☐ Forsamlings- ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet		
3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F. kap. 14, 51:1)	☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/-kart tilknyttet søknaden ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger		
4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:	Bygnings- ☐ lov Bygge- ☐ forskrifter Bygges- ☐ vedtekter Regulering- ☐ plan	

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70, 81, F. kap. 30-32, 36-32, 38-32, 38-4)	Til eiendomsgrense: 4,8 m	Til veinmidte: ca. 6,5 m	Til annen bygning på samme eiendom: m
	Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/kartet	Går det høyest på kraftlinje over eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 22, 23:1)	Bebyggd grunnflate: m ²	Eldre bygg m ²	Nybygg m ²
	101,0 m ²	101,0 m ²	101,0 m ²
	Brutto gulvflate: m ²	Eldre bygg m ²	Nybygg m ²
	143,3 m ²	143,3 m ²	143,3 m ²
	Antall etasjer: 2	Antall leiligheter: 1	Antall verdier av byggarbeide (ekskl. tomt): kr
	På tegningen er anført: X Romareal X Etasjehøyde	Tomteareal: 685,6 m ²	Bodareal: X
7. Innretning (F. kap. 41, 54)	Tilfluktsrom er prosjektert	Romvolum: m ³	Lysflate: m ²
	☐ I samsvar med Justisdepts. krav	Vedlagt godkjenning: Fra	Bodareal: X

BEBYGGELSEN (forts.)

8. Byggets tilgjengelighet (F.kap. 23.2)	Mellom kjørbær veg og hovedinngang er: - største stigning - smaleste passasje 4,8
	☒ Atkomst og merking av denne vises på tegning

BYGGETOMTA

9. Regulering, Oppmåling (L. § 22 - 23, 63)	Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei
10. Atkomst (L. § 66)	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)	
	a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegleifens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
	b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg	
	c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
11. Vann (L. § 65)	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet?	☒ Ja ☐ Nei
	Vannfor- syning fra: ☒ Offentlig ☐ Privat ☐ Egen /felles vannverk ☐ Siste	Annet
12. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei	☐ Kopt vedlagt
	Kloakk tilknyttet: ☒ Offentlig ☐ Privat ☐ Kloakkanlegg	☒ Vannklosett skal installeres
13. Byggegrunn, Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)	Anden ordning	☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart ☐ og beskrevet i eget bilag
	Grunnsens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☒ Leire ☐ And	Rapport ☐ er vedlagt
	Drenering ved: ☒ Rør ☐ Rør Antall røder: 1	Rørdiameter 100 mm ☐ Kultgrøtt ☐ Selv- drenering
	Dreosvann føres til: ☒ Off. avløps- system ☐ Terreng ☐ Terreng	Ofte avløps- føres til: ☒ system ☐ Terreng

BYGGEBSKRIVELSE

14. Kjellergulv. Gulv på terreng (F.kap. 42.4, 41.32, 53)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Pkt. 2.00. Kjellergulv i varedeklarasjon.	
15. Kjelleryttervegger (F.kap. 42.3, 53)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 250 mm Lecablokker.	
16. Yttervegger (F.del 3 F.kap. 43.1, 53)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Pkt. 3.12 og 3.16 i varedeklarasjon.	
	☒ Plastbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk. type
	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ Jfr. statlige byggebestem.	Henv.

17. Dører, Vinduer (F.kap. 43.2, 53)	Materialer, konstruksjoner Pkt. 4.28, 4.32, 4.36, 4.37 og 4.38 i varedeklarasjon.	
	☐ Forholdstallet t/F er angitt på plantegningene Dokumentasjon	f=vindus, derifatter (F=Total ytterveggflate) Henv.
18. Innvendige bærevegger (F.del 3 F.kap. 43:11, 52)	☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. Jfr. statlige byggebestem.	☐ Henv.
19. Andre innvendige vegger (F.del 3 F.kap. 52)	☐ Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) Pkt. 7.05, 7.14, 7.28, 7.29, 7.40 og 7.41 i varedeklarasjon.	☐ Henv.
20. Etasjeskiller (F.del 3 F.kap. 44:1, 52, 53)	☒ Plassbygd Dokumentasjon	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Henv.
21. Tak (F.del 3 F.kap. 45, 53)	☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. Jfr. statlige byggebestem. Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Yttertak: Pkt. 5.02, 5.04, 5.10, 5.14, 5.15, 5.17 og 5.18. Himling: Pkt. 6.05, 6.12, 6.14, 6.34 og 6.35.	☐ Henv.
22. Balkonger, terrasser og andre fasade- fremspring (F.kap. 44.2.)	☒ Tekning Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest ☐ Natur- sementplater ☐ skifer ☐ Metall- plater	☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Henv.
23. Trapper (F.kap. 46.)	☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. Jfr. statlige byggebestem. Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkheide m.v.	☐ Henv.

24. Sanitærlegg (F.kap. 47:2)	Klosetter, bad, sluk etc.		
25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47:1)	Beskrivelse		
26. Søppeløst, -rom, -plass (F.kap. 48)	Frisklufts- og avtrekks- ☐ ventiler er vist på tegninger Mekanisk (egne tegninger innsendes) Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m. ☒ ventilasjon		
27. Oppvarmingsystem, piper og ildsteder (L. § 106, F.kap. 49)	Ovn- ☒ fyring	Elektrisk ☒ oppvarming	Type Panelovner • ☐ Pels
28. Brannvern (F.del 3 F.kap. 47, 49)	☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel	Ildsteder og feieler ☐ er vist på tegningene
29. Særskilt søknad (L. § 93, F.kap. 46:2)	Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Branncelleinnndeling/brannmur(er) fremgår av tegning eller beskriv ☐ Rømningsveger og markeringslys fremgår av tegning eller beskriv ☒ Røykvarslert(e) ☐ Brannalarmanlegg ☐ Sprinkleranlegg		
30. Tilleggsopplysninger	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg		
31. Underskrifter	Halden den 30. oktober 1986  G. Block Watne A/S, v/Knut Slensvik Byggherrens underskrift Anmelders underskrift		

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

[Halden kommune
v/Bygningsrådet
1750 HALDEN]

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Halden kommune.

(Slett kryss)	Arbeidets art	Bygnings art
§ 93		
☒ Søknad om byggetillatelse	Nybygg	Boligbygg
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:	Anleggets art	
§ 84.1		
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr
Kjelkebakken 6, Bekkensten, 1750 Halden	98/1396
Byggherrens navn	Adresse
Nils Torp	Furuvarp, Idd, 1750 Halden
Anmelders navn	Adresse
G. Block Watne A/S	Jernbanegt. 10, 1750 Halden
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.
Svenskegt. 5, 1750 Halden	031-84111

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

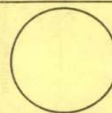
Halden den 10 / 10 19 86

S. Halvorsen
for G. Block Watne A/S, v/Knut Slensvik, 1750 Halden
Bygningsvesenets/Anmelders underskrift

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens adresse og registernr (Gnr/bnr/festenr) ev.parsellnr (fylles ut av byggherre/anmelder)		Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
Gnr. 98 bnr. 554, Ohlgrenløkken	✓	13/10-86	<i>Saugbrugsforeningen</i>	Saugbrugsforeningen Storgt. 7, 1750 Halden	
" 98 " 679	✓	12/10-86	<i>Tormod Paulsen</i>	Tormod Paulsen B.R.A.-vn. 84, 1750 Halden	
" 98 " 718	✓	11/10-86	<i>Lars Nordby</i>	Lars Nordby B.R.A.-vn. 86, 1750 Halden	
" 98 " 1393, Kjelkebakken 3	✓	13/10-86	<i>Jan Walter Huseby</i>	Jan Walter Huseby Åsly, Rokke, 1750 Halden	privat 73807 arb. 82100 6.223
" 98 " 1395, Kjelkebakken 4	✓	12/10-86	<i>Arvid Naasen</i>	Arvid Naasen Måstadvn. 137, 1790 Tistedal	

Postverket gir ikke induplo
kvittering på postsendinger

Sign.: Antall totalt:

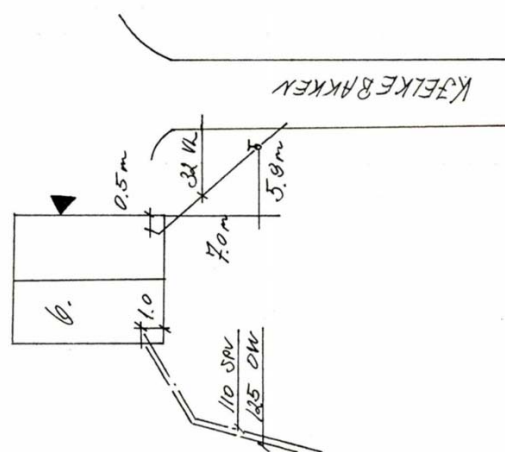
Vi har idag mottatt
rek. sender til adressatene
nevnt over.

Det søkes med dette om tillatelse til tilkøpling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.			
Til teknisk etat i (Kommunens navn)			
Byggeplags/eiendom, adresse		Matr.nr.	Gnr.
Halden, Kjelbekkveien 16 Halden		98	1396
Eier/festov av eiendom og sanitæranlegg		Parsell nr.	
Vib Torp			
Annerstnevnte forlegger		Adresse	
F. JØRGENSEN		FARUARP, 100	
Bygningens art (sekk x)		WILS ANKERST. 4	
☒ Boligbygg		☐ Industri lokaler	
☐ Skole/foramlingshus		☐ Forretnings-/kontorbygg	
☒ Arbeidets art (sekk x)		☐ Annen bygning	
☒ Nyanlegg		☐ Omlegging/repasasjon	
☒ Vanninstallasjoner utvendig		☐ Andre arbeider	
☒ Vanninstallasjoner innvendig		☒ Avløpsinstallasjoner utvendig	
☒ Vanninstallasjoner innvendig		☒ Avløpsinstallasjoner innvendig	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:			
Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.			
Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.			
Sted	Dato	Sted	Dato
Halden	3/11-86	HALDEN	3/11.86
Eiers underskrift		Anneksert av vedleggers underskrift	
Vib Torp		F. Jørgensen	
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN - IKKE KRIV HER!!			
Vedtak			
☒ Søknaden er godkjent på følgende betingelser			
☐ Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn			
GODKJENT			
Stikkledning og bunnledning skal synes			
Sted	Dato	HALDEN TEKN. ETAT	
Halden	6/11-86	Byggekontroll	
Underskrift		Ø. Gauslin	
Anleggset er godkjent-			
Sted	Dato		
Halden	23/11-87		
Underskrift		Ø. Gauslin	

Vannforsyning				
Stikkledning –	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
	32	PEH		K1 10
Reduksjonsventil	☐ Ja ☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☒ Nei	
Sil/filteranlegg	☐ Ja ☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☒ Nei	
Annet utstyr	☐ Ja ☒ Nei			
☒ Fellessystem ☒ Dobbeltsystem				
Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
	110	PEH		K1 10
Spillvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
	125	PEH		K1 10
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
		Vårvolum i m³	Antall kummer	
Slamavskiller	☐ Ja ☒ Nei			
Annet renseltiltak/-utstyr	☐ Ja ☒ Nei			
Arealer m.m.				
Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²	
	238	120		
Opparbeidet hageareal	Areal i m²	Svømmebasseng	Volum i m³	
Vannklosett	☒ Ja ☐ Nei			
Tegningsbilag				
Vedlagt sknuden	☒ Situasjonsplan	☒ Kjellerplan	Angi antall	
Installasjonstegning	☐ Angi hvilke	☒ Etasjeplan		2
Andre tegninger				
Tinglyste erklæringer				
Vedlagt sknuden				
☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.				
☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.				
☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.				
☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.				
☐ Andre forhold				
Dispensasjonssøknad (angi grunn)				
Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)				

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsattes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålignes.



IMOTTATT
SØKNAD OM TILKOPLING OG
4/11-86
UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.			
Til teknisk etat i (Kommunens navn) <i>Halden</i>			
Byggeplass/leilendom, adresse <i>Kjellerbakken 16, Halden</i>	Matr. nr. <i>98</i>	Bnr. <i>1396</i>	Parsell nr.
Eier/leder av eiendom og sanitæranlegg <i>Wib Torp</i>	Adresse <i>Furuvarp, 120</i>		
Ansvarshavende felleier <i>F. JØRGENSEN</i>	Adresse <i>NIELS ANKERSGT. 4</i>		
Bygningens art (sett x)			
☒ Boligbygg	☐ Forretnings-/kontorbygg	☐ Industrielokaler	
☐ Skole/forsamlingshus	☐ Annen bygning		
☒ Nybygg	☐ Omlegging/repasjon	☐ Andre arbeider	
☒ Vanninstallasjoner utvendig	☒ Avløpsinstallasjoner utvendig		
☒ Vanninstallasjoner innvendig	☒ Avløpsinstallasjoner innvendig		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:			
Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.			
Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.			
Sted <i>Halden</i>	Dato <i>3/11-86</i>	Sted <i>HALDEN</i>	Dato <i>3/11.86</i>
Eiers underskrift <i>Wib Torp</i>		Ansvarshavende felleiers underskrift <i>F. Jørgensen</i>	
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!			
Vedtak			
☒ Søknaden er godkjent på følgende betingelser		☐ Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn	
GODKJENT			
<i>Stikkledningen og bunnledning skal synes</i>			
Sted <i>Halden</i>	Dato <i>6/11-86</i>	HALDEN TEKN. ETAT	
Underskrift		Byggekontroll	
Anlegget er godkjent:			
Sted	Dato		
Underskrift			

Forlag: Sam & Stenøren A/S, Oslo 5-86
K-blankett 5401

Vannforsyning				
Stikkledning –	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
	32	PEH	KT	10
Reduksjonsventil	☐ Ja ☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☒ Nei	
Sil/filteranlegg	☐ Ja ☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☒ Nei	
Annet utstyr	☐ Ja ☒ Nei			
Avløp	☐ Fellessystem ☒ Dobbeltsystem			
Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
Spillvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse	
Slamavskiller	☐ Ja ☒ Nei	Våtvolum i m ³	Antall kummer	
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☒ Nei	Angi hvilket		
Arealer m.m.				
Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m ²	Leierareal (bortliggende) i m ²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m ²	
	238	120		
Opparbeidet hageareal	Areal i m ²	Svømmebasseng	Volum i m ³	
Vannklosett	☒ Ja ☐ Nei			
Tegningsbilag				
Vedlagt søknaden	☒ Situasjonsplan	☒ Kjellerplan	Angi antall	
	☐ Installasjonstegetning	☒ Etasjplan	2	
	☐ Andre tegninger	Angi hvilke		
Tinglyste erklæringer				
Vedlagt søknaden	☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.			
	☐ Solidarisk ansvar for flere av felles ledninger.			
	☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.			
	☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.			
	☐ Andre forhold	Angi hvilke		
Dispensasjonssøknad (angi grunn)				
Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)				

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter plan- og bygningssloven, jfr. pol § 93 (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)		Forbruker MELDING 28 -05- 1990 Saksbehandler: MK Kussasjon	
MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningssloven - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a (ved melding fylles kun ut rubrikker merket M) Til bygningssaker i		Kommunenr. Bygningssak. Løpnr. Godkjent. Igangsett. Tatt i bruk	
Halden kommune		19 19	

Søknaden / meldingen gjelder Fyller ut av kommunen	
M Eiendom/byggested Gnr 98 Adresse Kjellevbakken 6	(Festid) Seksjonnr. 554-1396
M Arbeidsart ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Endring ☐ Rivning ☐ Masseuttak/lyng	- beskriv ☒ Annet
M Byggets art ☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Driftsbygning ☐ Annet	- beskriv

Dispensasjonssøknad	
Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i: pol § 7 (§ 80)	Plan- og bygningsslov Byggeskift. Plan Vedtekter
Dispensasjonen gjelder:	

Vedlegg	
M pol § 94.3 BF 87 kap. 14 ☒ Gjennom av naboavtale ☐ Situasjonsplan påført nabos/gjerders navn ☐ Fasade-tegninger ☐ Etasjeflan ☐ Skisse-tegninger ☒ Skisse-tegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/attest fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	Byggesaksreferanse mm. Kode Nr. (7 pos.) Kode Nr. (7 pos.) Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift	
Byggesaker vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsslov, byggeskift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.	
M Navn Adresse Postnr. Poststed Til. Ervervsperson Selskap / lag Dato Sign.	M Søker / melder Navn Adresse Postnr. Poststed Til. Dato Sign.

Halden kommune	1750 Halden 185434
----------------	-----------------------

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen AS, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☒ Ja	☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	
M Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Totaleareal	685.6
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja	☐ Nei
	Går det høyspent kraftlinjekabel over tomta		☐ Ja	☒ Nei
	Tomta har allerede til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
M Aukomst Vegloven pbl §§ 66,67	☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjelsens avkjøringsstillatelse gilt	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkj. tilatelse gilt	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved lingylst erklæring	☐ Ja	☐ Nei
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		☐ Ja	☒ Nei
M Byggegrunn	☐ Fjell	☒ Grus	☐ Sand	☐ Leire
M Fundament	☐ Annet	☐ Bankett/ søle	☐ Peler	☐ Annet
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet offentlig vannverk	☐ Privat vannverk	☐ annen privat vannforsyning innlagt vann	
	Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		-beskriv	
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløpsanlegg	☐ Privat anl.	Skal det install. vannløst	☐ Ja
	Foreligger utslippstillatelse		☐ Ja	☐ Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selv. drenering	☐ Kultgrøtt	☐ Rør	
	Drensvann løses til:		☐ Avløpsystem	☐ Terreng
M Overvann Hels pbl § 106a BF 87 kap. 18	Takvann/loven vann føres til:		☐ Avløpsystem	☒ Terreng
	Skal bygningen ha heis	☐ Ja	☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad
M	Eldre bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer			
	Antall brukseenheter (boliger)			
	Bruksareal (NS 3940)		m ²	m ²
	Bebygdet areal (brutto grunnflate)		m ²	m ²

Boligbeskrivelse/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøp. kode	Antall bad	WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. postnr./postnr.	Evt. unntak nr.

TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer		☐ Ja	☐ Nei
Brann- vern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	1	2	3	4
	☐ Ikke krav	☐ Beskriv		
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	
			- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelleinnedeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	
Kap. 41			- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
- rom	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
- bygningsdeiler	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- heis/rulletrapp/høllende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- elektriske installasjoner og anordninger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- bæreegne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja ☐ Nei		
- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
- tilfuktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planlæringsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggeforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknads- meldingen

Byggeforskriftens kap. 14 angir nærmere detaljer for søknads- meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligleilighet.

Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket/anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjons- plan

Det eller de planlagte byggarbeidene eller meldepiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsskisser skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsskisser skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsskisser skal tegnes inn på kartet.

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller le- vegg forbundet med bygningen
- mønerelement på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunn). Høyden angis i meter over havet be- regnet ut fra cotehøyden angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eien- dommen og til vegens/kjørebaneas midtlinje.

Nabo- varseling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsen- ding av melding til bygningsrådet. Eventuelle mer- nader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varselet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedleg- ges søknaden / meldingen.

Dispen- sasjons- søknader

Hvis det planlagte byggarbeidet krever dispensa- sjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, re- guleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskje- maet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnytningsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre av- stand fra offentlig veg enn veglovens bestemmel- ser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggefor- skriften o.l. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angående myndig- het som ofte vil kunne opplyse om dispensasjon- søknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dis- pensasjon skal kunne gis.

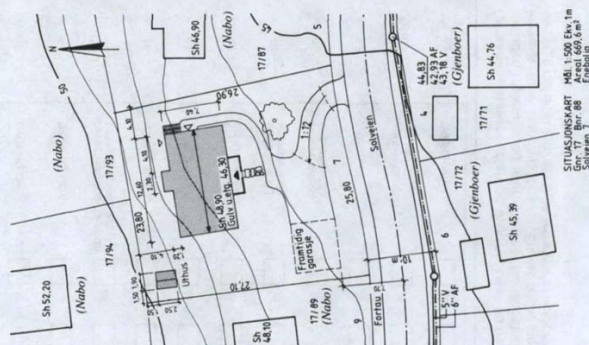
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningss- rådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjelen innen tre uker krever innsett varlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dis- pensasjon fra veglovens § 29.



GJENPART AV NABOVARSEL (vedlegg til søknad/melding)		Vedørende eiendommen	Gnr 98	Bnr 1396	Festnr.	Seksjonnr.
		Eier/øster	Bygge Stenrik			
		Adresse	Kjellerbakke 6, 1750 Halden			

Til bygningrådet i
Halden kommune

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ Søknad om delingstillatelse	
☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)	
Eiendommen skal benyttes til:	☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske
	☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93	
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81	
☒ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84	
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggarbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a.	

Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidsart	☒ Nybygg - beskriv	☐ Tilbygg	☐ Påbygg	☐ Underbygging	☐ Riving	☐ Fasade-endering
	☐ Annet					
Byggets art	☐ Bolig	☐ Fritidshus	☒ Garasje	☐ Uthus	☐ Skole	☐ Forsaml.-lokale
	☐ Industri-/kontorlokale	☐ Bilverksted	☐ Kai	☐ Molo	☐ Dokk	☐ Bru
	☐ Tank-/beholderanl.	☐ Underjord. anlegg	☐ Haller/be-drift i fjell	☐ Tribuner	☐ Idrettsanlegg	☐ Driftsbygning landbruk
	☐ Annet					☐ Transformator

☐ Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93	
Fra:	Til:

☐ Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:	
☐ Plan- og bygningsslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningssesnets kontor

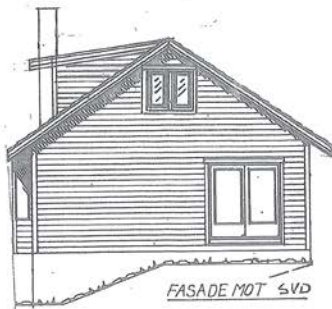
Eventuelle merknader må være kommet til bygningrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted
Dato
Underskrift
Bygge Stenrik

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merkadsrubrikken.

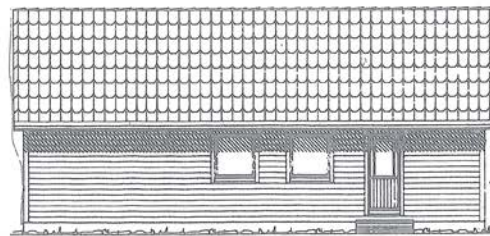
Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
98	1395						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
Kjelkebakken 4							
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
Sugbysforeringen 4/s							
				1750	Halden	791	
98	1393						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
Kjelkebakken 3							
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	
98	554						
Adresse				Adresse	Postnr.	- sted	



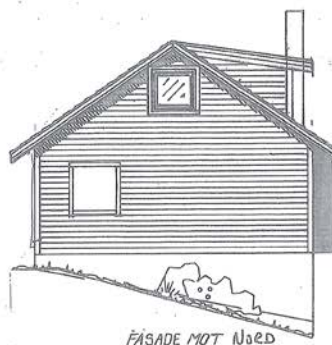
FASADE MOT SØD



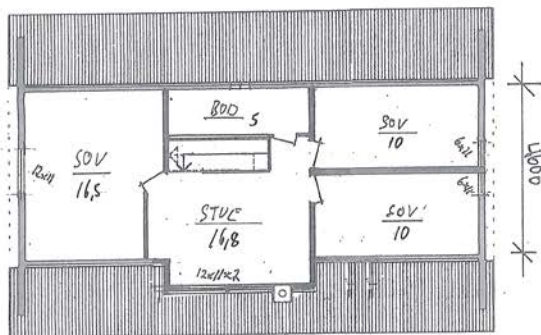
FASADE MOT VEST



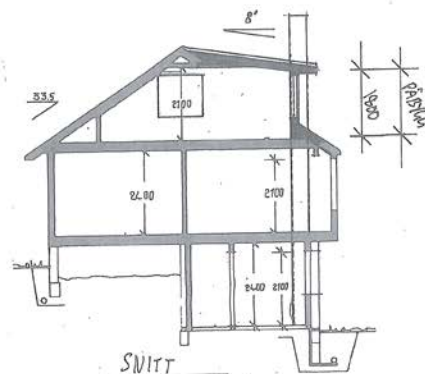
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NØR



PLAN



SNITT

14.03.21	1:100	PLAN, SNITT OG FASADE	JVA
PÅBYGG ENGBOLIG		KJELKEBAKKEN 6. 1784 HALDEN	
LARS HAUGEBY		FAHREMARKEN & SØNN 1/2	
		LAVEGT. 1. 1972 HALDEN	

HALDEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 744-B/86
BYGGEPLASS: Kjelkebakken 6, Halden GNR/BNR: 98/1396
BYGGHERRE: Nils Torp, Furuværp, Idd, Halden
ANMELDER: G. Block Watne, Jernbanegt. 10, 1750 Halden
ANSVARSHAVENDE: Leif Stubberud, G. Block Watne, Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Det må monteres stige på taket
2. Det skal monteres røykvarsler slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket, dvs. en i 1. etg og en i kjeller
3. Utvendig trapp mangler
4. Veranda mangler, verandadør må derfor holdes stengt
5. Innpussing av vinduer

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE:

Punkt 1-3 må være ferdig innen 27/11 1987, øvrige innen 15/05 1988

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIG. FERDIGTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 13/11 1987

Kopi: rørlegger
brannsjef

Ann-Lise Brakken
adv. ing.

HALDEN KOMMUNE
BYGNINGSDELINGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 744-B/86
BYGGEPLASS: Kjelkebakken 6 , Halden GNR/BNR: 98/1396
BYGGERE: Nils Torp , Furuværp , Idd , Halden
ANMELDER: G. Block Watne , Jernbanest. 10 , 1750 Halden
ANSVARSHAVENDE: Leif Stubberud , G. Block Watne , Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTES:

1. Det må monteres stige på taket
2. Det skal monteres røykvarsler slik at den gir 60 dB i soverom
når mellomliggende dører er lukket , dvs. en i 1.etg og en i
kjeller
3. Utvendig trapp mangler
4. Veranda mangler , verandadør må derfor holdes stengt
5. Innpussing av vinduer

PRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE:

Punkt 1-3 må være ferdig innen 27/11 1987 , øvrige innen 15/05
1988

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIG.FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 13/11 1987

Kopi: rørlegger
brannsjef

Ann-Lise Brakken
avd.ing.

JAN ANDERSEN & SØNN AS BYGG OG TØMRERMESTER
Laxegata 1
1772 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/2478 - 6

Saksbehandler:
Eileen Jahren Eriksen 47 47 61 21

Dato:
10.11.2021

Ferdigattest - 98/1396, Kjelkebakken 6

Ferdigattesten gis etter søknad datert 09.11.2021 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for påbygg til bolig.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kjelkebakken 6, 1784 HALDEN	98	1396		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 09.04.2021

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Eileen Jahren Eriksen
saksbehandler/rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
fagleder Byggesak*

**Postadresse**

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

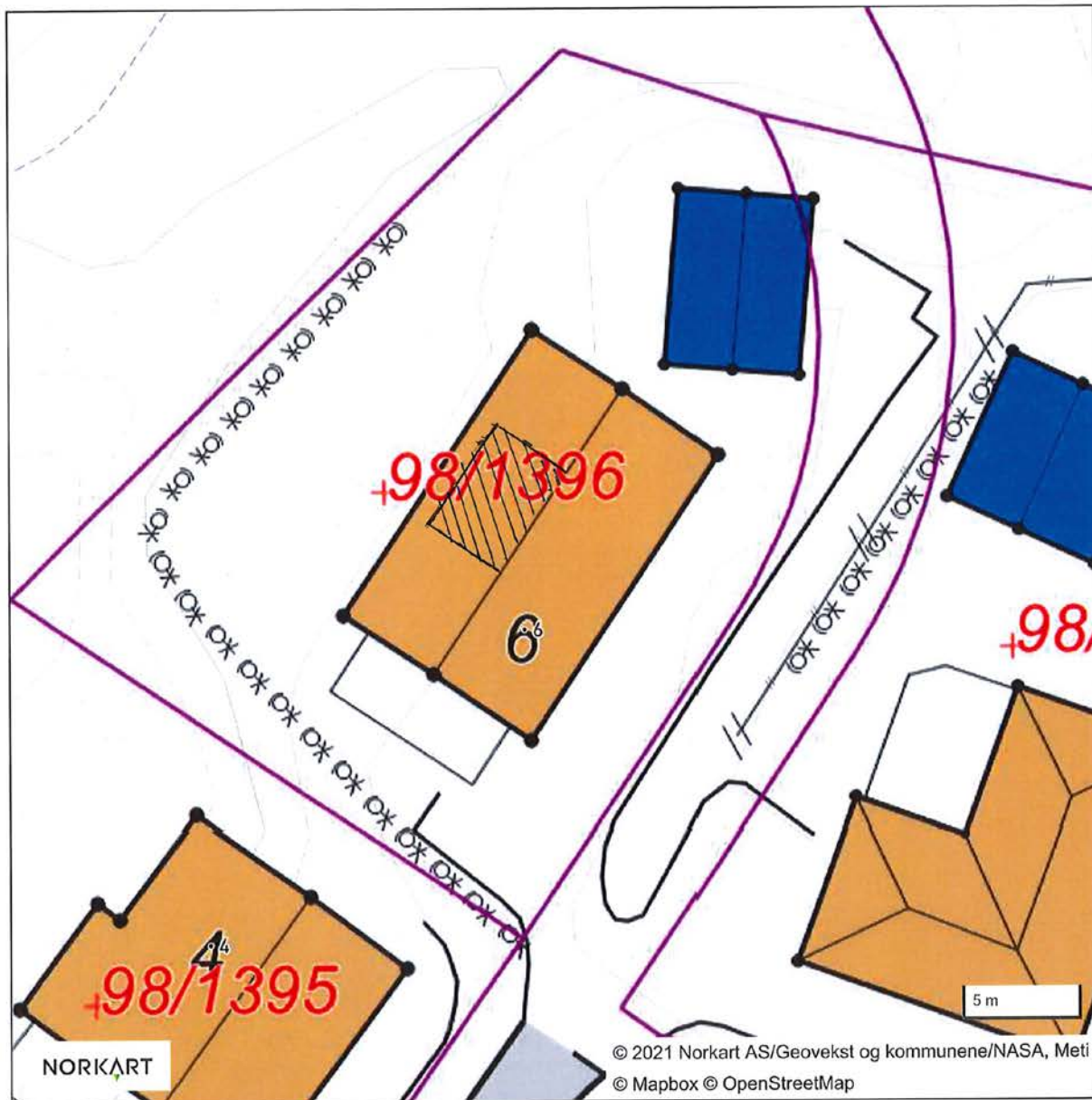
Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Lars Håkon Haugeby	Kjelkebakken 6	1784	Halden	Ufordelt/sendt tilbake til arkiv
Kawa Sadeq				Kommunalteknikk
Mona Øraas				Geodata

Halden kommune



1:250

Kjellabakken 6
1784 HALDEN

HALDEN KOMMUNE.

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BEKKENSTEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen: 3/12-85.

Dato for kommunestyrets vedtak: 4/3-86, sak nr 3/86.

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområde for boliger.
- Fareområde, høyspentlinje.
- Friområde
- Trafikkområder
- Felles areal.

Bestemmelser for byggeområder for boliger.

3. Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger i 1. etg. Det tillates innredning av boligrom i loftsetasje. Sokkeletasje tillates der terrenget gir mulighet for dette. Gesimshøyden skal ikke overstige 3.5 m for 1 etg. hus eller 4.5 m for 1 etg. hus med sokkeletasje. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m eller 8 for de samme hustypene. Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggesone på plankartet. Tomtene kan inklusive garasje/uthus bebygges med inntil 30 % av tomtas nettoareal.
5. Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Når garasje/uthus er frittliggende kan den oppføres i nabogrense. Garasje/uthus skal være i 1 etg. og grunnflaten skal ikke overstige 40 m². Materialvalg, form og farge skal tilpasses bolighuset.
6. Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates oppført innenfor regulert byggegrense inntil 2 m fra regulert vegkant.

Bestemmelser for fareområde.

7. Området er sikringssone langs høyspentlinje. Arealene kan ikke bebygges men tillates benyttet som deler av tilgrensende

Bestemmelser for fareområde.

7. Området er sikringssone langs høyspentlinje. Arealene kan ikke bebygges men tillates benyttet som deler av tilgrensende boligtomter og turveg.

Bestemmelser for friområde.

8. Friområdet skal benyttes som turveg.

Bestemmelser for felles arealer.

9. Felles friareal/lek skal benyttes som lekeplasser for hele det regulerte området.
10. Felles avkjørsel skal benyttes som avkjørsel for de eiendommene som ikke grenser mot offentlig veg.

Planavdelingen, Halden kommune 3/12-1985.

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
SCHULZEDALEN NORD

HALDEN KOMMUNE

Plankart nr.0293-01B, datert 18.06.93, sist revidert 14.06.94

Godkjent av Halden bygningsråd,

dato:

sak nr.:

Godkjent av Halden kommunestyre,

dato: 08.09.1994

sak nr.: 63/94

§1. GENERELT

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Boliger

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjøreveg
Parkering
Kjørbar gangveg
Gangveg

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Ballplass, lek, park
Turveg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
Friluftsområde (FL)
Område for kommunalteknisk virksomhet
Beplantningsbelte

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser etter at denne er vedtatt.

§3. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER:

- 3.1 Fortetting/tilbygg innenfor planområdet kan foretas dersom dette ikke gir endrede avkjørselsforhold, og sålenge tomteutnyttelsen (tillatt bruksareal i prosent av tomten) ikke overstiger $TU=20\%$. Tomteutnyttelsen skal beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap.22 og NS 3940.
- 3.2 Bebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer, og innenfor byggegrense avsatt med stiplede linje på plankartet.
- 3.3 Ved oppføring av boliger skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep, beplantning og adkomst til bolig. Bygningsrådet skal påse at all ny bebyggelse og tomte-arrondering harmoniserer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.
- 3.4 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 1m fra regulert formålsgrænse, dersom vilkår i § 3.3 er oppfylt.
- 3.5 For tilbygg og påbygg av eksisterende boliger, oppføring av nye uthus, garasjer og lignende, eller andre tomtemessige endringer og faste installasjoner, gjelder § 3.3 tilsvarende.
- 3.6 Frittstående boder, uthus og garasjebygg, samt påbygg/tilbygg skal harmonere med bolig-huset både når det gjelder utforming, takvinkel, materialbruk, fargebruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.7 Boligeiendommer merket med pil skal ha adkomst via kjørbar gangveg som vist på plankartet.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER

- 4.1 Område avsatt til jordbruksformål kan nyttes som åker, eng, jorder, beitemark og andre jordbruksformål. Nødvendige driftsbygninger tillates oppført innenfor området, med en minimumsavstand på 15m fra nordlig plangrense (mot BRA-veien). Bygninger tillates ikke oppført over 2 etasjer.

§5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Område avsatt som **ballfelt, lek** kan nyttes til formål for ballbaner, lekeområder, sykkelbaner, sports-, idretts-, og trim-innretninger, samt benker, parkmøbler, avfalls-stativer, belysnings-armaturer etc. Mindre byggverk/bygninger som naturlig tilhører reguleringsformålet kan tillates av bygningsrådet.
- 5.2 **Parkområdene** (merket P) skal tjene rekreative formål, og områdene tillates beplantet, ryddet og vedlikeholdt på en slik måte at det tjener formålet. Enklere innretninger så som benker, parkmøbler, avfalls-stativer, belysnings-armaturer etc. tillates innpasset.
Det tillates også ryddet mindre plasser/ løkker for ballspill.
- 5.3 **Turveg** skal opparbeides med belysningsarmaturer, og et dekke som er egnet for rullestolbrukere, dog ikke asfalt. Opparbeidet bredde skal være mellom 2 og 3 meter.

§6. SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDER

- 6.1 **Friluftsområdene** (FL) nyttes som turterreng i forbindelse med de omkringliggende naturområder, og grøntkorridor mellom bysentrum og bymarkene. Friluftsområdene skal i prinsippet ligge som naturområder, og ikke gis noen parkmessig behandling. Nødvendige skjøtselstiltak skal på forhånd godkjennes av lokal miljøvernmyndighet.
Inngrep, graving eller endring av terrengformasjoner er ikke tillatt. All utfylling, eller henleggelse av søppel, hageavfall og annet er forbudt.
Unntak i forbud mot inngrep i terrengformasjon vil være planerings-/ rehabiliterings-arbeider og eventuell revegetering i fyllings-skråninger, i henhold til plan godkjent av lokale miljøvernmyndigheter.

- 6.2 BEKKEN som renner gjennom planområdet tillates ikke omlagt, eller lagt i rør. Den skal i prinsippet få ligge som den er, og utvikle seg på en naturlig måte. Opprensning av bekkeløpet skal foretas når dette er påkrevet. God vannkvalitet og tilstrekkelig vannføring skal tilstrebes, og det er således adgang til å anlegge eventuelle sedimentasjonsdammer i sydlig del av planområdet.
Forøvrig tillates anleggelse av mindre "terskler" i hele bekkens lengde.
- 6.3 TURSTIER: Traséer for turstier er avsatt på plankartet. Trasé tillates avveket noe, etter de stedlige forhold.
Bredden på tursti skal være mellom 40-70 cm. Dekke skal være naturlig skogsbunn; stien skal ikke belegges med grus, pukk, asfalt eller annet dekke.

OMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

- 6.4 Område for kommunalteknisk virksomhet kan nyttes som lager-plass for kommunens tekniske etat. Det er ønskelig at området avgrenses eksakt, gjerne med gjerde.
- 6.5 I en 8m bred sone omkring område for kommunalteknisk virksomhet skal det opprettes et vegetasjonsbelte. Dette skal fungere som en visuell avskjerming av området, og kan bestå av eksisterende, samt nyplantet vegetasjon.

rev. s.1 plankartdato, 14.06.94
rev. 07.02.94
18.06.93



Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
98	1396			
Representasjonspunkt			Jnr	
X 126963. Y 38564. Z			171/86	
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
NGO AKSE 3			1: 500	200/86
Kartblad			Areal	
B 52			685.6	

Punktnr	X	Y	Radius	Merke	Lengde
54	126958.418	38548.148		GODKJMRK	
147	126974.050	38563.817		GODKJMRK	22.13
59	126981.204	38570.987		GODKJMRK	10.13
58	126978.615	38579.337		GODKJMRK	8.74
145	126958.056	38578.525	20.00	GODKJMRK	20.58
141	126944.411	38569.598		GODKJMRK	16.31
142	126948.785	38562.900		GODKJMRK	8.00



X=127000.

X=126950.

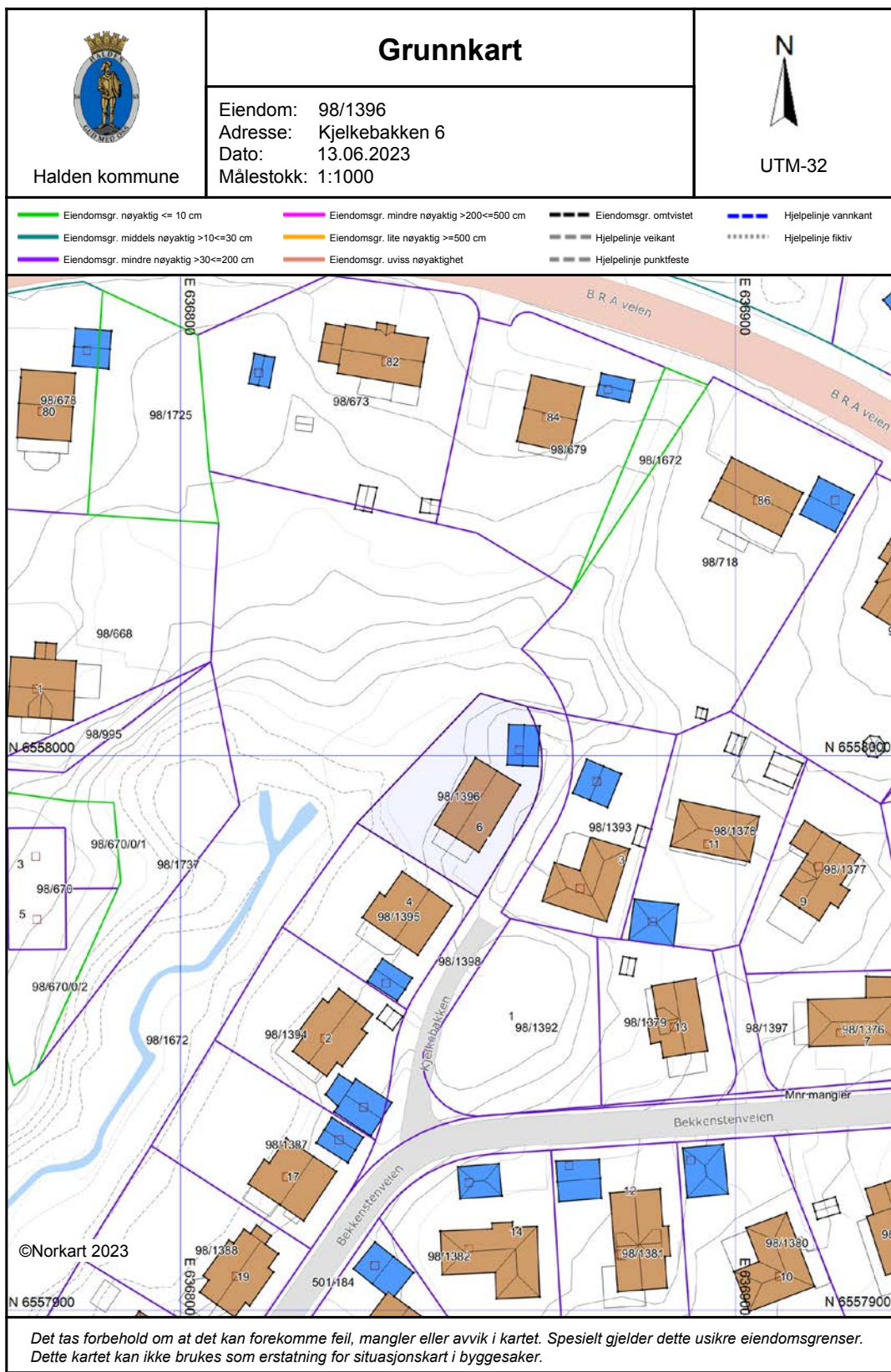
Y=38550.

98/1395

KJELKEBAKKEN

Y=38600.

K=20.5
R=20.00





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 eiendomsmegler. 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: Kjelkebakken 6
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@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