

aktiv.



Oscarsgate 6, 1771 HALDEN

**Nå kan du sikre deg "Moderne Markiser" - et landemerke i Halden sentrum!**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 490,-  
**Selger:** Fortidsminneforeningen

**Salgsobjekt:** Kombinasjonslokale  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1910

**BRA-i/BRA-e:** 37 kvm / 47 kvm

**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 324  
**Oppdragsnr.:** 1101230175

# Nå kan du sikre deg "Moderne Markiser" - et landemerke i Halden sentrum!

Nå har du muligheten til å sikre deg et kjent og kjært landemerke i Halden sentrum. Få, om ingen, enkeltstående bygg i Halden er så ofte vært avfotografert og inntatt i diverse magasiner, bøker, reportasjer og nettsted. Nå har den gamle butikken gjennomgått en omfattende redningsoperasjon i regi av Fortidsminneforeningen. Resten skal du få sette ditt preg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	11
Andre vedlegg .....	45
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bra-i: 37 kvm - Uinnredet etasje

Bra-e: 47 kvm - Uinnredet etasje og utvendig bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,45 meter i andre etasje og 2,59 meter i første etasje.

Utvendig trapperommet er ikke målt. Dette ligger på naboeiendommen.

Det er 0 kvm i p-rom, og s-rom er målt til 84 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Flat og fin jordtomt grensende direkte til Oscarsgate. Utover bebygd areal består tomten av en lukket og trivelig bakhage som er inngjerdet med tett, høyt plankegjerd. Denne eiendommen har eldre tomtegrenser, og deler av tomten og bebyggelsen går i dag over på en tilstøtende kommunal tomt. Halden kommune har gitt tilbud på kjøp av arealet som tilleggstomt / arealoveføring. Se vedlagte tilbud / informasjon. Tilbudet er bekreftet også å gjelde for ny eier.

### Beliggenhet

Midt i Halden sentrum - og midt i selveste Kulturkvartalet! Her er det super eksponering til Oscarsgate - et steinkast fra både Kulturhuset, Aladdin sene, Kulturskolen, Fredrikshald teater og mye mye mer. Bussen stopper på utsiden, og byens gågate og Handlesenter et par hundre meter bort i gaten.

### Adkomst

Direkte fra Oscarsgate.

### Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med bla Kulturhus, kulturskole rett over veien. Forøvrig boligbebyggelse på Bankenområdet.

### Offentlig kommunikasjon

Busstopp rett over veien.

## **Bygningssakkyndig**

Takstfag AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført med yttervegg av stående tømmer. Utvendig kledd med stående bordkledning. Plassbygde takstoler som er tekket med tegltakstein. Renner, nedløp og beslag i sink. Portrommet har renner i plast. Trevinduer med enkeltlags glass. Det er et stort fastkarmvindu på forsiden. Isolerglassvinduer i tilbygg i bakgården.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

1.etg. inneholder et butikklokale som består av to rom. Inngang rett fra gaten, samt en bakinngang. Lokalet er uinnredet, og kjøper kan dele opp og innrede etter eget ønske.

2.etg. har utvendig trapp opp gjennom svalgang og over portrom inn til en uinnredet etasje bestående av to tom. Tidligere var det her en leilighet, nå er overflater platet og arealet klart til oppdeling og innredning av ny eier. Forslag til planløsning foreligger og er vedlagt prospektet.

### **Standard**

Bygningen har gjennomgått omfattende utvendige renoveringer i 2022-2023. Herunder utskifting av tak, beslag og renner etc. Her går det selvfølgelig i teglsten og sink. Nye velisolerende vinduer i tidsriktig stil og format, med ytterglass med gjennomgående sprosser og kittfals. Kledning er partielt byttet ut, malt malt opp. Innvendig er det nye, støpte gulv i 1.etg. Forøvrig er rommene uferdige i begge etasjer slik at ny eier kan dele inn og innrede hver etasje etter eget ønske.

### **Modernisert/Påkostet år**

2023

### **Parkering**

Parkering på offentlige plasser like inntil.

### **Diverse**

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.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon om arealberegning og lovlighetsmangler.

## Energi

### Oppvarming

Strøm.

Det er pipe i huset og ildsted kan installeres om ønskelig. Anbefaler kontroll av pipe før installasjon av ildsted.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 319

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Disse dekker vann og avløp, samt renovasjon. Det er ikke fastsatt eiendomsskatt.

### Info formuesverdi

Se vedlagte beregning av formuesverdi for ikke utleid næringseiendom.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 324 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:

3001/62/324:

Dokumentnr: 900524 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen og er typisk for eiendommens alder.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan og sentrumsplan med formål bebyggelse og anlegg, sentrumsformål. I tillegg hensynssone bevaring kulturmiljø.

Bygningen er i Halden kommune sitt kart over verneverdig bebyggelse definert som verneverdig som en del av et miljø.

**Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en



akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,00))

63 490,- (Omkostninger totalt)

2 553 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

- Tilstandsrapport utført av Takstfag AS ved Rolf Eilertsen
- Meglerpakke fra Halden kommune, kommunale opplysninger

- Informasjon fra Elvia
- Utkast til kontrakt

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,-, oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,- mm. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Ansvarlig megler**

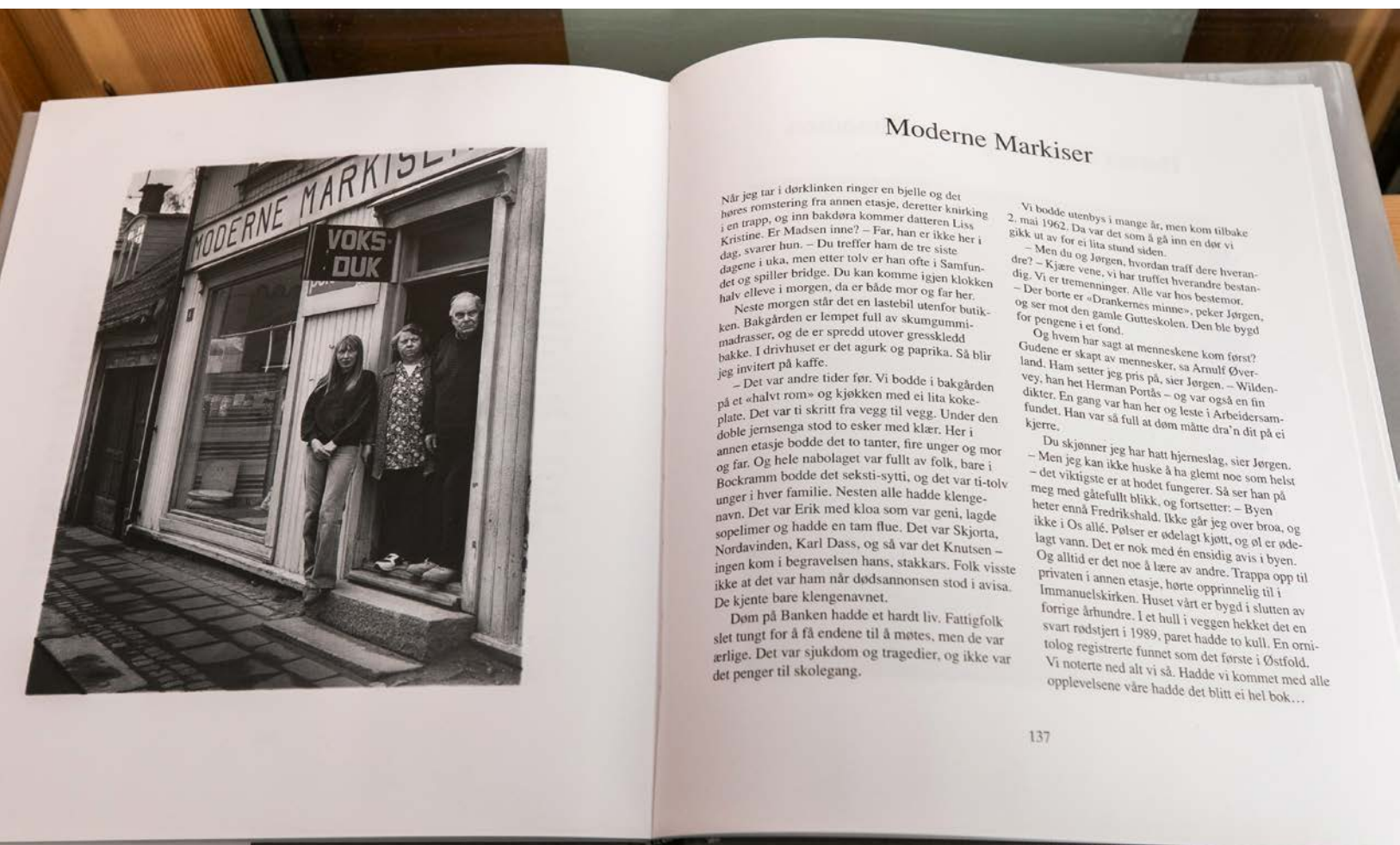
Lars-Håkon Nohr  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
lars.hakon.nohr@aktiv.no  
Tlf: 906 09 809

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

### **Salgsoppgavedato**

20.08.2024





## Moderne Markiser

Når jeg tar i dørklinken ringer en bjelle og det høres romstøring fra annen etasje, deretter knirkning i en trapp, og inn bakdøra kommer datteren Liss Kristine. Er Madsen inne? – Far, han er ikke her i dag, svarer hun. – Du treffer ham de tre siste dagene i uka, men etter tolv er han ofte i Samfundet og spiller bridge. Du kan komme igjen klokken halv elleve i morgen, da er både mor og far her. Neste morgen står det en lastebil utenfor butikken. Bakgården er lempet full av skumgummimadrasser, og de er spredd utover gresskledd bakke. I drivhuset er det agurk og paprika. Så blir jeg invitert på kaffe.

– Det var andre tider før. Vi bodde i bakgården på et «halvt rom» og kjøkken med ei lita kokeplate. Det var ti skritt fra vegg til vegg. Under den doble jernenga stod to esker med klær. Her i annen etasje bodde det to tanter, fire unger og mor og far. Og hele nabolaget var fullt av folk, bare i Bockramm bodde det seksti-sytti, og det var ti-tolv unger i hver familie. Nesten alle hadde klengenavn. Det var Erik med kloa som var geni, lagde sopelimer og hadde en tam flue. Det var Skjorta, Nordavinden, Karl Dass, og så var det Knutsen – ingen kom i begravelsen hans, stakkars. Folk visste ikke at det var ham når dødsannonsen stod i avisa. De kjente bare klengenavnet.

Døm på Banken hadde et hardt liv. Fattigfolk slet tungt for å få endene til å møtes, men de var erlige. Det var sjukdom og tragedier, og ikke var det penger til skolegang.

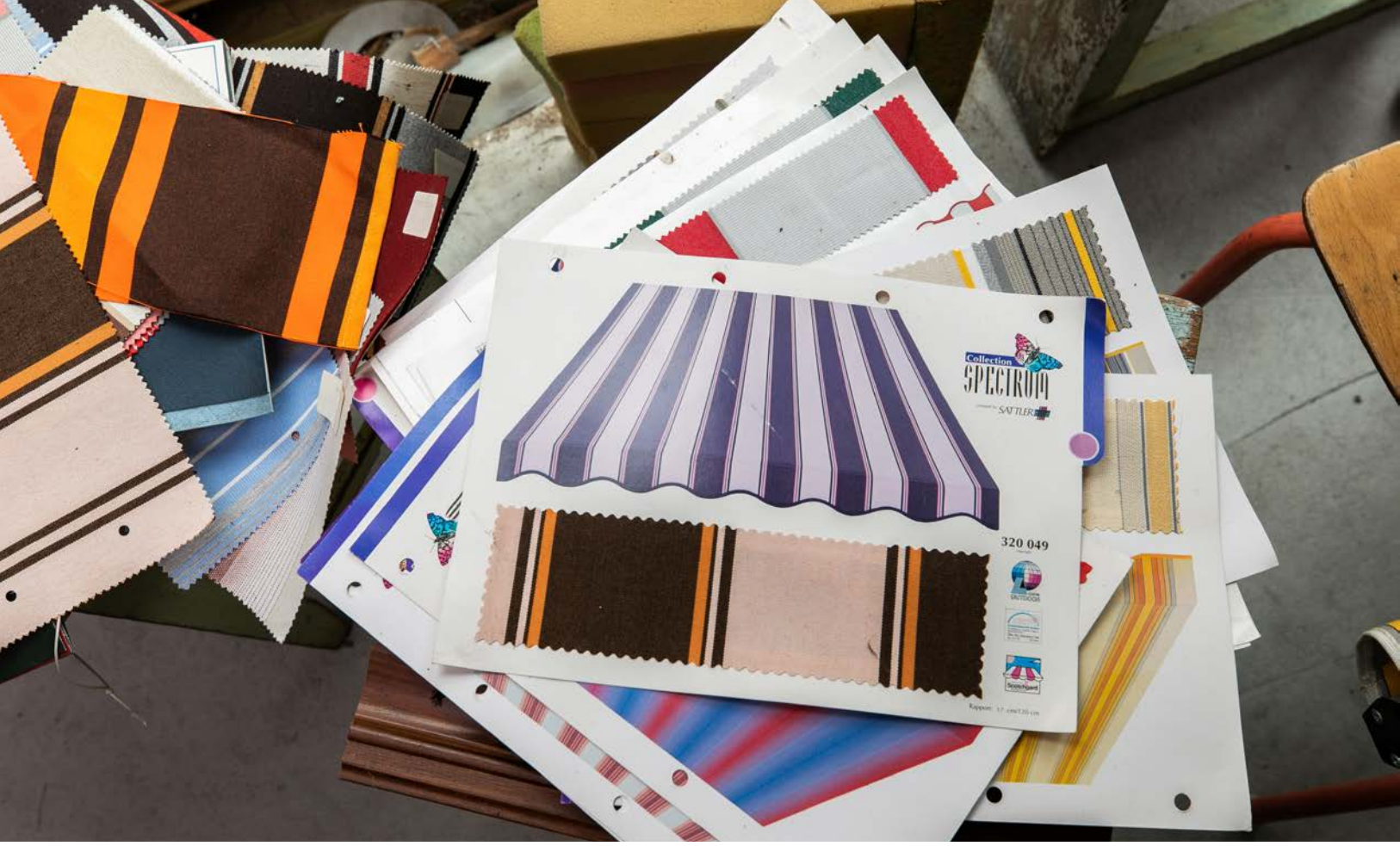
Vi bodde utenbys i mange år, men kom tilbake 2. mai 1962. Da var det som å gå inn en dør vi gikk ut av for ei lita stund siden.

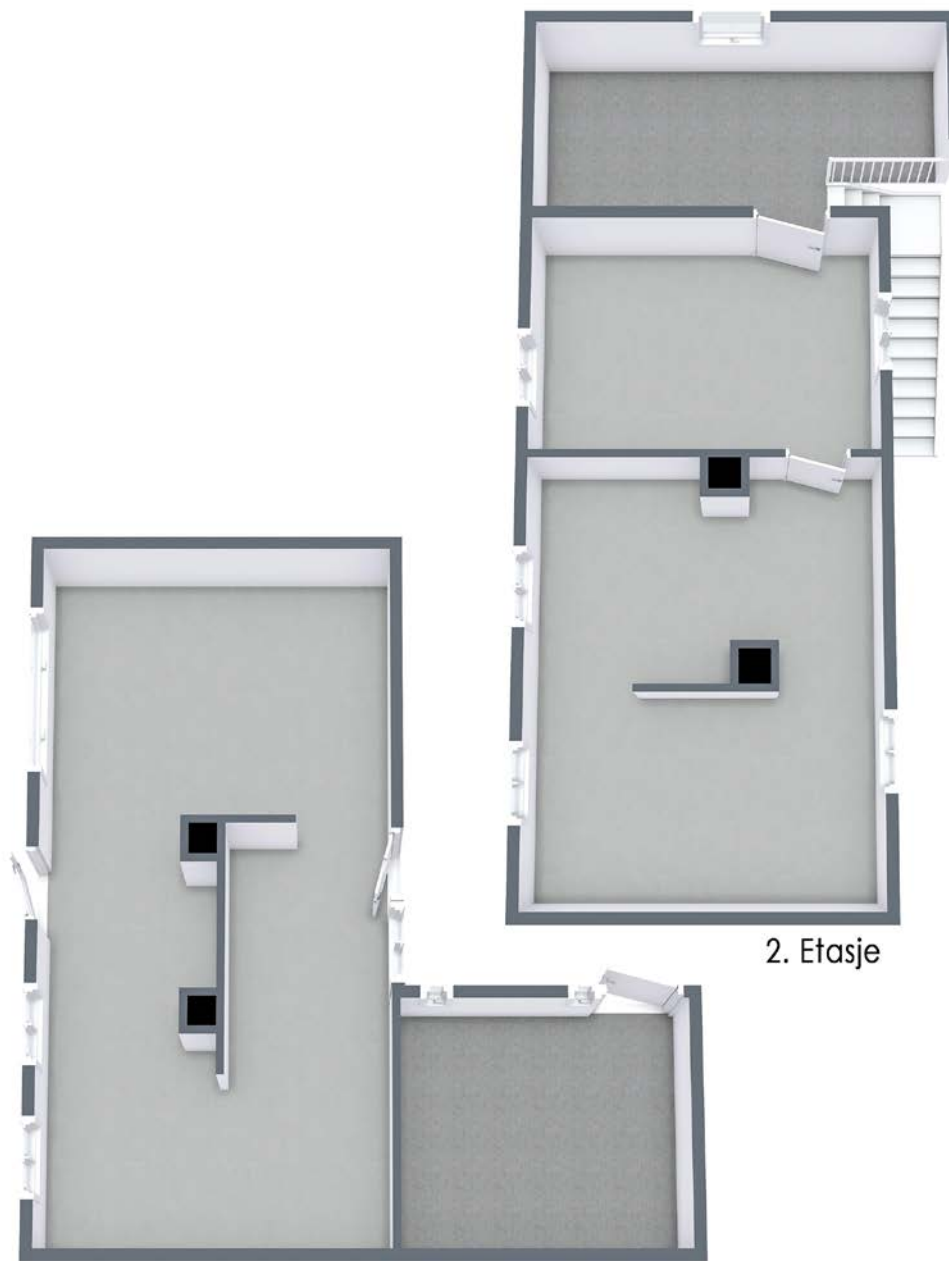
– Men du og Jørgen, hvordan traff dere hverandre? – Kjære vene, vi har truffet hverandre bestandig. Vi er tremenninger. Alle var hos bestemor. – Der borte er «Drankernes minne», peker Jørgen, og ser mot den gamle Guteskolen. Den ble bygd for pengene i et fond.

Og hvem har sagt at menneskene kom først? Gudene er skapt av mennesker, sa Arnulf Øverland. Ham setter jeg pris på, sier Jørgen. – Wildenvey, han het Herman Portås – og var også en fin dikter. En gang var han her og leste i Arbeidersamfundet. Han var så full at dom måtte dra'n dit på ei kjerre.

Du skjønner jeg har hatt hjerneslag, sier Jørgen. – Men jeg kan ikke huske å ha glemt noe som helst – det viktigste er at hodet fungerer. Så ser han på meg med gåtefullt blikk, og fortsetter: – Byen heter ennå Fredrikshald. Ikke går jeg over broa, og ikke i Os allé. Pølser er ødelagt kjøtt, og øl er ødelagt vann. Det er nok med én ensidig avis i byen. Og alltid er det noe å lære av andre. Trappa opp til privaten i annen etasje, hørte opprinnelig til i Immanuelskirken. Huset vårt er bygd i slutten av forrige århundre. I et hull i veggen hekket det en svart rødstjert i 1989, parett hadde to kull. En ornitolog registrerte funnet som det første i Østfold. Vi noterte ned alt vi så. Hadde vi kommet med alle opplevelsene våre hadde det blitt ei hel bok...







## 1. Etasje

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

## 2. Etasje





**FOTO**  
*ettersom*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Oscars gate 6, 1771 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 62, bnr. 324

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 12218-1321

Referansenummer: AX6461

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Eldre bygning som har vært i bruk som butikk de senere årene. Bygningen var opprinnelig et våningshus med tre boenheter. Bygningen er påbegynt restaurering. Det er en god del gjenstående arbeid. Bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret, og dette må tas høyde for i forbindelse med renoveringen. Det vil påløpe ekstra kostnader ved arbeid på bygget i form av gebyrer ved søknader og innhenting av uttalelser fra bl.a. antikvar.

I kommunens kartportal er det kun fotavtrykket til bygget som ligger registrert som eiendom på adressen. Bakgården og portrommet ligger registrert på et gårds- og bruksnummer som eies av Halden kommune. Nåværende eier har innhentet et tilbud på utkjøp av den delen av eiendommen som ligger i bakgården og som portrommet står på. Dette tilbudet gjelder også for potensielle kjøpere.

Ny befaring 16.8.24:

Det er foretatt en ny befaring i forbindelse med oppdatering av rapport og endring til ny arealstandard.

### Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Eldre teglstein lagt på nytt.  
Renner, nedløp og beslag i sink. Portrommet har renner i plast.

Veggene har stående tømmer. Det er gjort noen utskiftninger av tømmer, synlig innvendig. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er restaurert/skiftet på fasaden av bygget. Kledningen i bakgården er skiftet. Den ene gaviveggen er av teglstein som er pusset.

Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til kaldtloft via luke i himling i andre etasje. Det er blåst inn isolasjon i skråtak med ca 5-10 cm, og over hanebjelke med ca 30 cm. Det er isolert med blåseisolasjon i himlinger. I skråtak er det etablert lufting på ca 5 cm, i følge eier.

Bygningen har trevinduer med enkelt lags glass. Det er et stort fastkarm-vindu på fasaden. Isoleringsvinduer satt inn i tilbygg i bakgård. Syv vinduer er skiftet i 2023 og to er restaurert. Det er kjøpt inn varevinduer med isolerglass som kan settes inn innvendig.

Eldre, malte inngangsdører.  
Utvendig tretrapp opp til andre etasje.

Tilbygget i bakgården er trolig revet og bygget opp på nytt i senere tid. Det er noe eldre tømmer i bakveggen.  
Ringmur av leca. Støpt plate og uisolert treverk i vegger og tak. Stålblader på tak.  
Det er satt inn et toalett og en servant i det ene rommet.  
Malte plater på vegger og i himling.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Begge etasjer er uinnredet. Det er noen vegger med plater, panelt og tapet. I himling er det synlig vindsperre. Noe panel i himling i andre etasje.  
Det er lagt nytt furugulv i andre etasje.

Boligen har to mursteinspiper. Pipene er murt opp over tak i senere tid.  
Det er ikke tilkoblet noen ildsteder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er lagt vann inn i boligen, synlig i første etasje.  
Det er avløpsrør av plast. Synlig lagt inn i første etasje. Det er ikke koblet avløpsrør internt i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er en eldre, vegghengt bereder i andre etasje.

Eldre elektrisk anlegg. Strømmen var utkoblet på befaringsdagen.  
Sikringskapet er plassert i utvendig trapperom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er trolig ingen drenering rundt bygget.  
Grunnmur i granittblokker fra byggeår.  
Tilbygget har grunnmur av lecablokker.  
Portrommet har støpte fundamenter.

Flat tomt. Det er kun tomten som bygget står på som tilhører eiendommen.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.  
Det er et tregjerde rundt bakgården. Dette står inne på naboeiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger fra 1910 viser et våningshus med tre boenheter. Det er en i første etasje, en i andre etasje og en i tilbygg i bakgård.

I 1912 ble det godkjent et takoppløft med vindu i bakgård. Etter dette finnes det ikke noen godkjente tegninger i kommunens arkiv på Oscars gate 6.

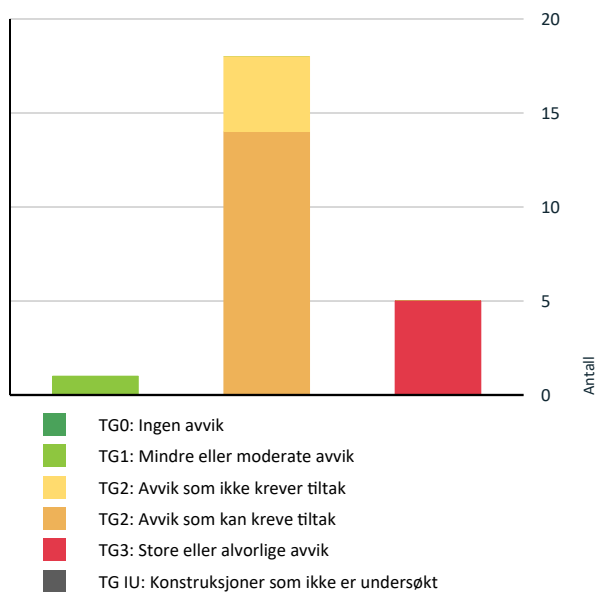
Det ble i 2008 godkjent rivning og gjenoppføring av portrom. Denne tillatelsen med tegninger er registrert på Oscars gate 4. Portrommet er også plassert på naboeiendommen. Det er ikke mulig å komme inn i tilbygg i bakgård eller i andre etasje uten å krysse naboeiendommen.  
Hele bakgården ligger på tomten som tilhører Oscars gate 4.

Tilbygget i bakgården er trolig revet og satt opp på nytt. Det stemmer ikke med tegningene.

Boligen har vært i bruk som butikk i første etasje. Det foreligger ingen bruksendring fra bolig til næring. Boligen er innredet på befaringsdagen.

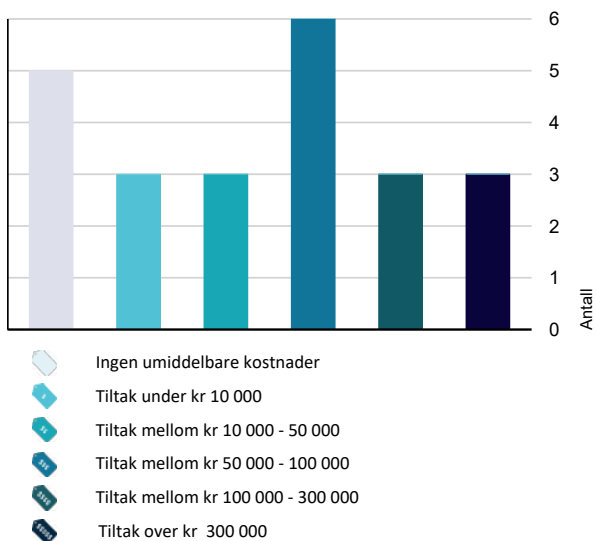
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1910

**Kommentar**  
Ihht byggetillatelse

### Standard

Lav standard

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Portrommet ble revet og bygget opp på nytt
2023	Modernisering	Undertak skiftet, eldre teglstein lagt på nytt.
2023	Modernisering	Skiftet vindspærre, reparert veggkonstruksjon og montert ny kledning på deler av fasaden.
2023	Modernisering	Isolert skråtak med cellulose.
2023	Modernisering	Fylt igjen krypkjeller med pukk og isolert med 20 cm isopor og 20 cm støp.
2023	Modernisering	Montert nye takrenner og beslag.
2023	Modernisering	Pusset murvegg i gavl.
2023	Modernisering	Piper restaurert over tak.
2023	Modernisering	Skiftet 2 vinduer på fasade og restaurert 2 vinduer på fasade.
2023	Modernisering	Lagt inn nytt VA fra offentlig påkoblingspunkt og inn i bolig.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eldre teglstein lagt på nytt.

Undertak er skiftet i senere tid av Mesterbygg as. De informerer om at det er lagt nytt bordtak/rupanel over eldre under- og påligger. Så er det lagt papp, lekter og sløyfer under takstein. Noe råteskadet treverk skiftet.

#### Vurdering av avvik:

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

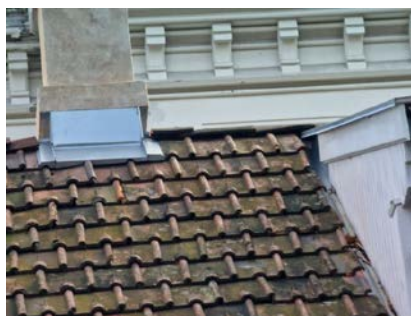
Det er noe fuktmerker og svartsopp på loftet. Trolig etter tidligere lekkasjer.

Noe synlig råte og spor etter borebiller i gjenstående undertak på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- 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**



### TO 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sink. Portrommet har renner i plast. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag på toppbord på utvendig trappehus. Det er kun snøfangere på taket ut mot veien.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Manglende beslag bør monteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har stående tømmer. Det er gjort noen utskiftninger av tømmer, synlig innvendig.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Kledningen er restaurert/skiftet på fasaden av bygget. Kledningen i bakgården er skiftet.  
Den ene gavlveggen er av teglstein som er pusset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler beslag på deler av toppbord.  
På den pussede veggen er det noe synlig fuktopptrekk fra grunnen og rust på forankringsjern.  
I andre etasje er det synlig hull i vindsperre på vegg.  
Vegger er uisolerte.  
Det er noe synlig råte i veggstokker i andre etasje.  
Det ble målt opp til 19 vekt% fukt i bunnsvill i første etasje. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Hull i vindsperre bør tettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport

Plassbygde takstoler fra byggeår. Det er tilgang til kaldtloft via luke i himling i andre etasje.  
Det er blåst inn isolasjon i skråtak med ca 5-10 cm, og over hanebjelke med ca 30 cm.  
Det er isolert med blåseisolasjon i himlinger. I skråtak er det etablert lufting på ca 5 cm, i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke montert noen lofts Luke.

Det er veldig begrenset tilgang til konstruksjonene pga lav høyde. Kun mulig fra luken.

Det er noe synlig råte i tak-konstruksjonen

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må monteres lofts Luke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bygningen har trevinduer med enkelt lags glass.

Det er et stort fastkarm-vindu på fasaden. Isolerglassvinduer satt inn i tilbygg i bakgård.

Syv vinduer er skiftet i 2023 og to er restaurert. Det er kjøpt inn varevinduer med isolerglass som kan settes inn innvendig.

#### Vurdering av avvik:

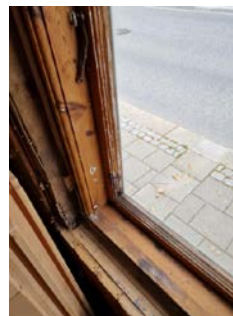
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduet med sprekk er i trappehuset.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

Eldre, malte inngangsdører.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene er slitte og har sprekker i treverket.

Døren på fasaden mangler beslag på låsen, håndtaket er løst og luken til postluken mangler.

Det er enkelt lags glass i døren.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører må beregnes restaurert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp opp til andre etasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Treverket er noe slitt, og det er skjevheter synlig.

Trestolpene går helt ned til bakken, noe som vil medføre fuktopptrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen må beregnes utbedret.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygget i bakgården er trolig revet og bygget opp på nytt i senere tid.

Det er noe eldre tømmer i bakveggen.

Ringmur av leca. Støpt plate og uisolert treverk i vegger og tak.

Stålplater på tak.

Det er satt inn et toalett og en servant i det ene rommet.

Malte plater på vegger og i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

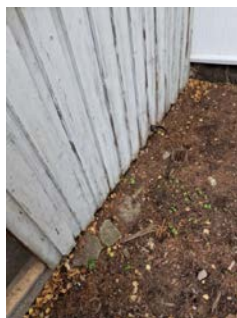
Treverket er råteskadet og takrenne løs.  
Bygget er uisolert og det er svartsopp og fuktmerker på innvendige overflater.  
Det er noen av platene på veggene som er løse i nedkant.  
Synlige skjevheter i vegger og tak.  
Leca-muren er ikke pusset, og det er synlig fuktopptrekk.  
Toalett og servant er i dårlig forfatning. Eier informerer om at dette ikke er tilkoblet.  
Det er lekkasjer i takrenner.  
Det mangler lufting under takplater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes total restaurering av tilbygget.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Begge etasjer er uinnredet. Det er noen vegger med plater, panelt og tapet.  
I himling er det synlig vindsperre. Noe panel i himling i andre etasje.  
Det er lagt nytt furugulv i andre etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge etasjer er uinnredet. Det er åpen vindsperre synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes en god del arbeid med å få ferdigstilt overflater i bygget.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Grovstøpt gulv i første etasje. Tidligere krypkjeller er støpt igjen. Det ble målt et avvik på 10-15 mm, målt med laser over hele rommet.

### 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 3 Etasjeskille

Etasjeskillet i andre etasje er trebjelkelag. Det er isolert med blåseisolasjon. Det ble målt opp til 70 mm avvik i andre etasje, målt med laser over hele rommet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 to mursteinspiper. Pipene er murt opp over tak i senere tid. Det er ikke tilkoblet noen ildsteder.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er løs puss på brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipa må pusses/behandles.

Pipeløpene må rehabiliteres før det tilkobles ildsteder. Det må meldes inn til feier når det er tilkoblet ildsted.

Det er kun synlig feieluke i det ene pipeløpet. Bør undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er lagt vann inn i boligen, synlig i første etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ikke lagt opp internt vann i boligen.

Det er noe frakoblede vannrør på vegg i første etasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må beregnes kostnader med å få lagt inn vann internt i boligen.

Gamle vannrør må beregnes fjernet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Synlig lagt inn i første etasje. Det er ikke koblet avløpsrør internt i boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Avløpsrøret som kommer opp av gulvet i første etasje ligger over støpt plate.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak på avløpsrørets plassering før det kan legges gulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3 Varmtvannstank

Det er en eldre, vegghengt bereder i andre etasje.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### **TG 3** Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

Eldre elektrisk anlegg. Strømmen var utkoblet på befaringsdagen. Sikringsskapet er plassert i utvendig trapperom.

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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

#### Ukjent

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

**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringsskap

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
10. 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 bygningsakkyndig 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.

Det elektriske anlegget må skiftes helt ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er ikke innredet, og det er ikke montert noen røykvarslere eller brannslukkere.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er trolig ingen drenering rundt bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Boligen har støpt igjen kryprom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i granittblokker fra byggeår. Tilbygget har grunnmur av lecablokker. Portrommet har støpte fundamenter.

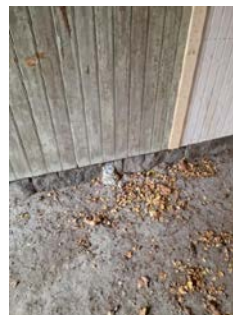
#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TO 2 Terrenforhold

Flat tomt. Det er kun tomten som bygget står på som tilhører eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE.  
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**

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## TO 2 Andre tomteforhold

Det er et tregjerde rundt bakgården. Dette står inne på naboeiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

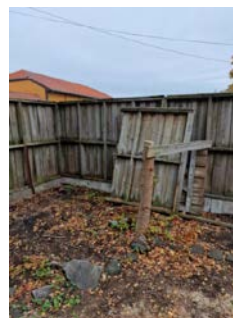
Gjerdet er skjevt og det mangler en del. Skjevheter og sprekker i fundamentet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis gjerdet tilhører bygget, så må det beregnes skiftet. Eierforhold bør avklares.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Verneverdig bygg	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

# 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?

Aralet 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 målbar 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	37	10		47	
2. Etasje		37		37	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>37</b>	<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Uinnredet etasje	Utvendig bod	
2. Etasje		Uinnredet etasje	
Loft		Kryploft	

### Kommentar

Takhøyden er 2,45 meter i andre etasje og 2,59 meter i første etasje.  
Utvendig trapperommet er ikke målt. Dette ligger på naboeiendommen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra 1910 viser et våningshus med tre boenheter. Det er en i første etasje, en i andre etasje og en i tilbygg i bakgård. I 1912 ble det godkjent et takoppløft med vindu i bakgård. Etter dette finnes det ikke noen godkjente tegninger i kommunens arkiv på Oscars gate 6.

Det ble i 2008 godkjent rivning og gjenoppføring av portrom. Denne tillatelsen med tegninger er registrert på Oscars gate 4. Portrommet er også plassert på naboeiendommen. Det er ikke mulig å komme inn i tilbygg i bakgård eller i andre etasje uten å krysse naboeiendommen. Hele bakgården ligger på tomten som tilhører Oscars gate 4.

Tilbygget i bakgården er trolig revet og satt opp på nytt. Det stemmer ikke med tegningene.

Boligen har vært i bruk som butikk i første etasje. Det foreligger ingen bruksendring fra bolig til næring. Boligen er uinnredet på befaringsdagen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjeskillet mellom boenhetene er ikke ivaretatt som brannskille.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Mesterbygg har gjort utbedringer av boligen i 2023. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeid utført.

### Krav for rom til varig opphold

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	0	84

### Kommentar

Enebolig

Alle arealer er lagt inn som s-rom, da det ikke er innredede rom i bygget.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Kjetil Sæterdal	Rekvirent
16.8.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	324		0	68.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Oscars gate 6

### Hjemmelshaver

Fortidsminneforeningen

### Kommentar

Arealet er hentet fra matrikkel. Tomtegrenser er noe uklare, og eier er i gang med en tomtejustering.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i Halden sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Sentrumsplanen, regulert til bebyggelse og anlegg.  
Hensynssone H-570, bevaring av kulturmiljø.

Boligen er en del av området Halden Banken som er kategorisert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse og verneverdig tette trehusmiljøer.

Området er også et brannsmitteområde.

Bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret.

### Om tomten

Det er ingen tomt tilhørende boligen, med unntak av fotavtrykket av selve bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
500 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	10.10.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra Elvia	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	09.10.2023		Gjennomgått		Nei
NVE kart	23.10.2023		Gjennomgått		Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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](#)

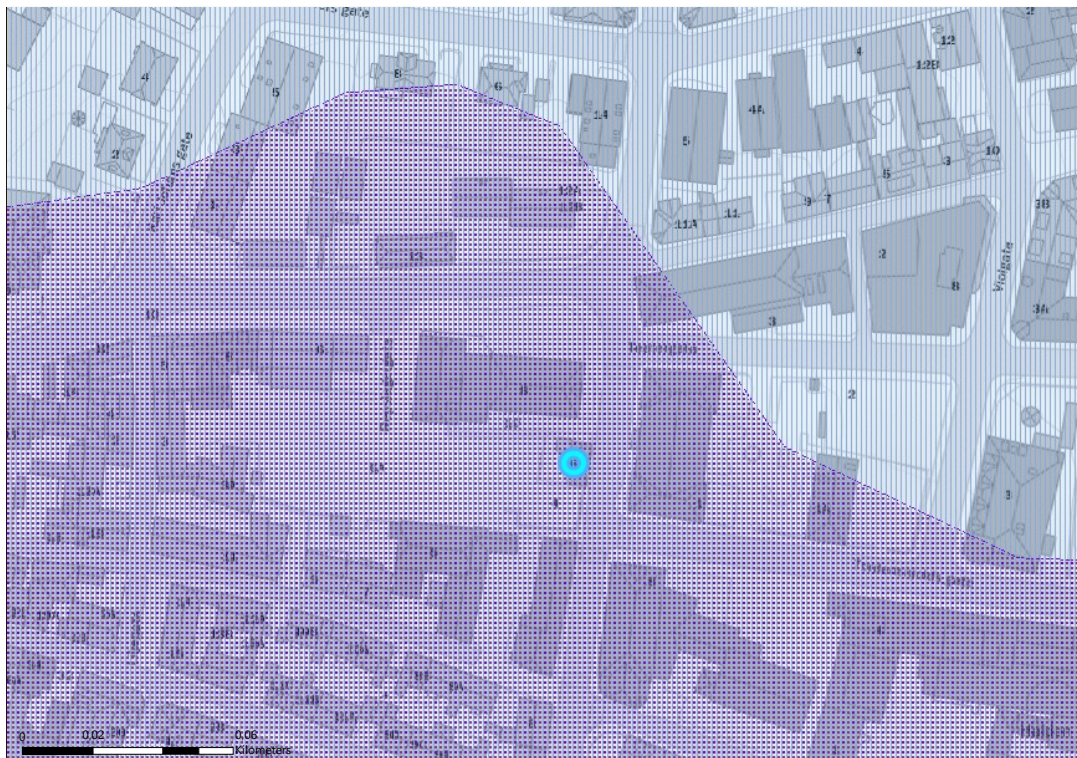
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/AX6461>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Tegnforklaring

- Marin grense (detalj)
- ▨ Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
- SVV\_Kvikkleirepunkt
- ▭ SVV\_Kvikkleireomr
- ▨ KvikkleireFaregrad
- ▨ Høy (utlepsområde)
- ▨ Høy (utlepsområde)
- ▨ Middels (utlepsområde)
- ▨ Middels (utlepsområde)
- ▨ Lav (utlepsområde)
- ▨ Lav (utlepsområde)
- ▨ Ingen
- ▨ Geocache

Kommentar





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.09.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3001	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	324	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oscars gate 6, 1771 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 250,32 kr
Renovasjon	4 137,12 kr
Vann	2 645,00 kr
<b>Sum</b>	<b>11 032,44 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunnbel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0 stk	612,50 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vanngebyr bedrift	100 m3	27,71 kr	1/1	0 %	2 771,25 kr	2 078,44 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	487,50 kr
Avløpsgeb. bedrift	100 m3	45,13 kr	1/1	0 %	4 512,50 kr	3 384,38 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	1 000,00 kr	1/1	0 %	1 000,00 kr	750,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>13 318,97 kr</b>	<b>9 989,23 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 28. september 2023 13:51  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230175 (gjelder saksnummer 5354018)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Oscars gate 6, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Fortidsminneforeningen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.06.2019

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**27. september 2023 kl. 10:08 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel. :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel,elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel,elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





Lars Thowsen

Deres referanse:

Vår referanse:  
2023/11983 2

Saksbehandler:  
Simen Ystrøm

Dato:  
02.11.2023

## Forespørsel om kjøp av tilleggstomt - Moderne Markiser - Oscars gate 6

### Tilbud tilleggstomt

Vi viser til deres henvendelse mottatt pr. e-post datert den 31.10.2023 med søknad om kjøp av tilleggstomt til ovennevnte eiendom.

Vi har den glede å kunne tilby dere en arealoverføring/tillegg på ca. 40 m<sup>2</sup> fra Halden kommunes eiendom gnr. 62, bnr. 323. Det aktuelle arealet er avmerket i rødt på vedlagte kartutsnitt.

Det tas forbehold om godkjent søknad om fradeling av tilleggstomten.

Kostnadsoverslag:

Tomtepris tilleggstomt	Kr.	40 000,00
Dokumentavgift	Kr.	1 000,00
Transaksjonskostnad	Kr.	585,00
<b>Totale kostnader:</b>	Kr.	<b>41 585,00</b>

Dersom oppmålt areal avviker fra vårt tilbud, tar Halden kommune forbehold om pris.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og avgifter.



**Postadresse**  
Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

**Besøksadresse**  
Storgata 7, 1771 Halden

 Halden.kommune.no  
 Facebook.com/halden.kommune.no

 [Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)  
**Bank** **Org.nr.**  
5315.05.15218 959 159 092

I tillegg vil det komme omkostninger i forbindelse med fradeling/arealoverføring og oppmåling:

Behandlingsgebyr fradeling/arealoverføring	Kr.	13 800,00
Oppmåling + tinglysing målebrev/ skjøte	Kr.	3 485,00

**Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer og avgifter.**

Deres eventuelle aksept imøteses skriftlig så snart som mulig og senest innen 1. desember 2023. Har kommunen ikke mottatt aksept innen fristen frafalles tilbudet og saken avsluttes herfra.

Ved aksept blir det utarbeidet kjøpekontrakt for signering av begge parter.

Prosesen med søknad om fradeling/arealoverføring må kjøper selv stå ansvarlig for. Nabovarsling må foretas av kjøper. Selger kan være behjelpelig med naboliste og nødvendige dokumenter om ønskelig.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Simen Ystrøm

Kommunalavdeling teknisk

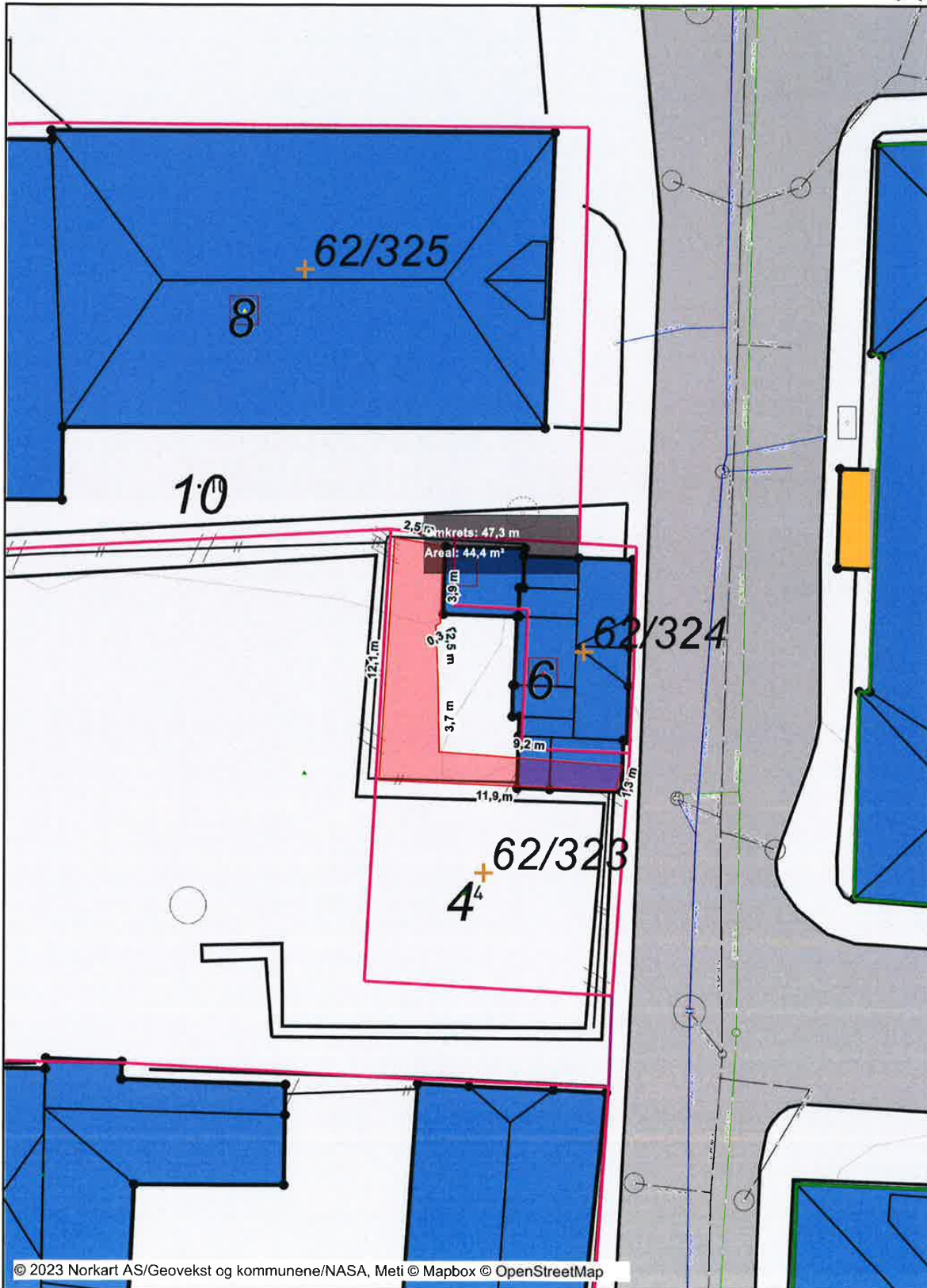


# Tilleggsareal - Moderne Markiser

Dato: 02.11.2023

























Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N





## Tegnforklaring

<b>Matrikkelkart</b>	
	Grunneiendom
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
<b>Matrikkel Bygning</b>	
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
<b>Ledningsnett</b>	
	Kumlokk
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<b>Bygningsmessige anlegg</b>	
	Annet gjerde
<b>Adresser</b>	
<b>Ahr</b>	Gateadresse
<b>Ahr</b>	Adressepunkt takt
<b>Vegsituasjon</b>	
	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal
<b>Sefrak</b>	
<b>Sefrakbygninger</b>	
	Bygning er fjernet
	Ikke-meldepliktig bygg
	Meldepliktig bygg
	
<b>Freda Bygg</b>	
<b>Freda bygg</b>	
	
	

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Emne:** VS: Brev fra Halden kommune, Moderne Markiser

**Fra:** Kjetil Sæterdal <[kjetil@fortidsminneforeningen.no](mailto:kjetil@fortidsminneforeningen.no)>

**Sendt:** mandag 6. november 2023 10:17

**Til:** Lars-Håkon Nohr / Aktiv <[lars.hakon.nohr@aktiv.no](mailto:lars.hakon.nohr@aktiv.no)>; Rolf Are Eilertsen <[rolf@takstfag.com](mailto:rolf@takstfag.com)>

**Kopi:** Mathilde Sprovin <[mathilde@fortidsminneforeningen.no](mailto:mathilde@fortidsminneforeningen.no)>

**Emne:** Videre send: Brev fra Halden kommune, Moderne Markiser

Hei,

Da har vi fått bekreftelse om at tilbudet også gjelder for ny eier.

Med vennlig hilsen

### Kjetil Sæterdal

Arkitekt

Fortidsminneforeningen

Avdeling Bygningsvern

Dronningens gate 11, 0152 Oslo

Telefon 91 86 15 69

[www.Fortidsminneforeningen.no](http://www.Fortidsminneforeningen.no)



---

**Fra:** Simen Ystrøm <[simen.ystrom@halden.kommune.no](mailto:simen.ystrom@halden.kommune.no)>

**Dato:** mandag, 6. november 2023 kl. 09:54

**Til:** Kjetil Sæterdal <[kjetil@fortidsminneforeningen.no](mailto:kjetil@fortidsminneforeningen.no)>

**Kopi:** [lars.thowsen@gmail.com](mailto:lars.thowsen@gmail.com) <[lars.thowsen@gmail.com](mailto:lars.thowsen@gmail.com)>, Mathilde Sprovin <[mathilde@fortidsminneforeningen.no](mailto:mathilde@fortidsminneforeningen.no)>

**Emne:** SV: Brev fra Halden kommune, Moderne Markiser

Hei, bekrefter med dette at tilbudet også ville kunne gjelde for en eventuell ny eier.

### Mvh Simen Ystrøm

Rådgiver

Teknisk Stab

Halden kommune

(+47) 907 13 045

[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

[facebook.com/halden.kommune](https://facebook.com/halden.kommune)



**HALDEN**  
KOMMUNE

*Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse.  
Inngående og utgående e-post blir vurdert for offentlig journalføring i kommunens sak-arkivsystem.*

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OSCARSGT.	Beregnet areal	68.5
Etablert dato	12.06.1908	Historisk oppgitt areal	103
Oppdatert dato	26.04.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	62/324
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom	12.06.1908			62/324 (103)
Nymatrikulering				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556187	636475	0	Ja	68.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FORTIDSMINNEFORENINGEN S970167994	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dronningens gate 11 0152 OSLO	

### Adresse

#### Vegadresse: Oscars gate 6

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1771 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145020697		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	140044172		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 145020697: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/324	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

## 2: Bygning 140044172: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Oscars gate 6	-	62/324	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	21	21	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

# Eiendomskart for eiendom 3001 - 62/324//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	68,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556187	<b>Øst</b>	636475

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556192,59	636472,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,67	
2	6556192,43	636474,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
3	6556192,27	636477,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,87	
4	6556186,09	636477,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,18	
5	6556183,16	636477,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
6	6556181,99	636477,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,17	
7	6556182,21	636471,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
8	6556189,13	636472,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
9	6556189,34	636468,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,84	
10	6556192,75	636468,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 62/324  
Adresse: Oscars gate 6  
Dato: 27.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ar 1 318  
M: 522  
Fors  
mel  
Fors  
Fo

Ar 1908 den 12 Juni blev en lovlig Opmaaling foretaget afholdt over Grunde  
M: 522<sup>b</sup> i Oscars Gade og administratørs af Underrettede i Overens af Tidens  
Johnsen og Chr. Lauritzen og vare alle Nedkommende indvarslede  
Afsammelse som vedlagtes Protokollet. Ved foretagelsen sadte E  
af Grunde, Skomager Flørsen. Efterat Grundejerne vare bestemte op  
hos Grundejerne sealeret som næstaaende Kart udfører. Indholdet er  
foretaget hermed Klitket.

J. Skjeltand

J. Johnsen

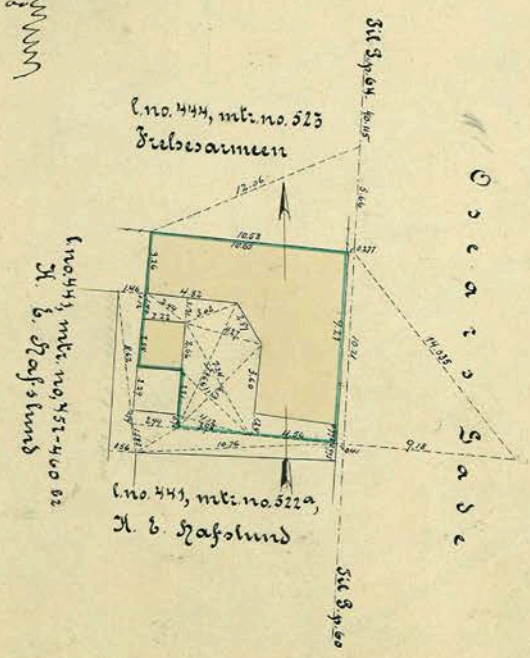


Stk. Chr. Jensen

Kart  
over

grunden L. no. 442, M. no. 522<sup>b</sup>, Oscars gade 6  
Indhold 103 m<sup>2</sup>  
1/250 v. st.

For Opmaaling. Rt. 6. v. st.  
er for Froner



195 L. Oscars gade 6, med 3 ha. Grunde.



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.09.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3001	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	324	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Oscars gate 6, 1771 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

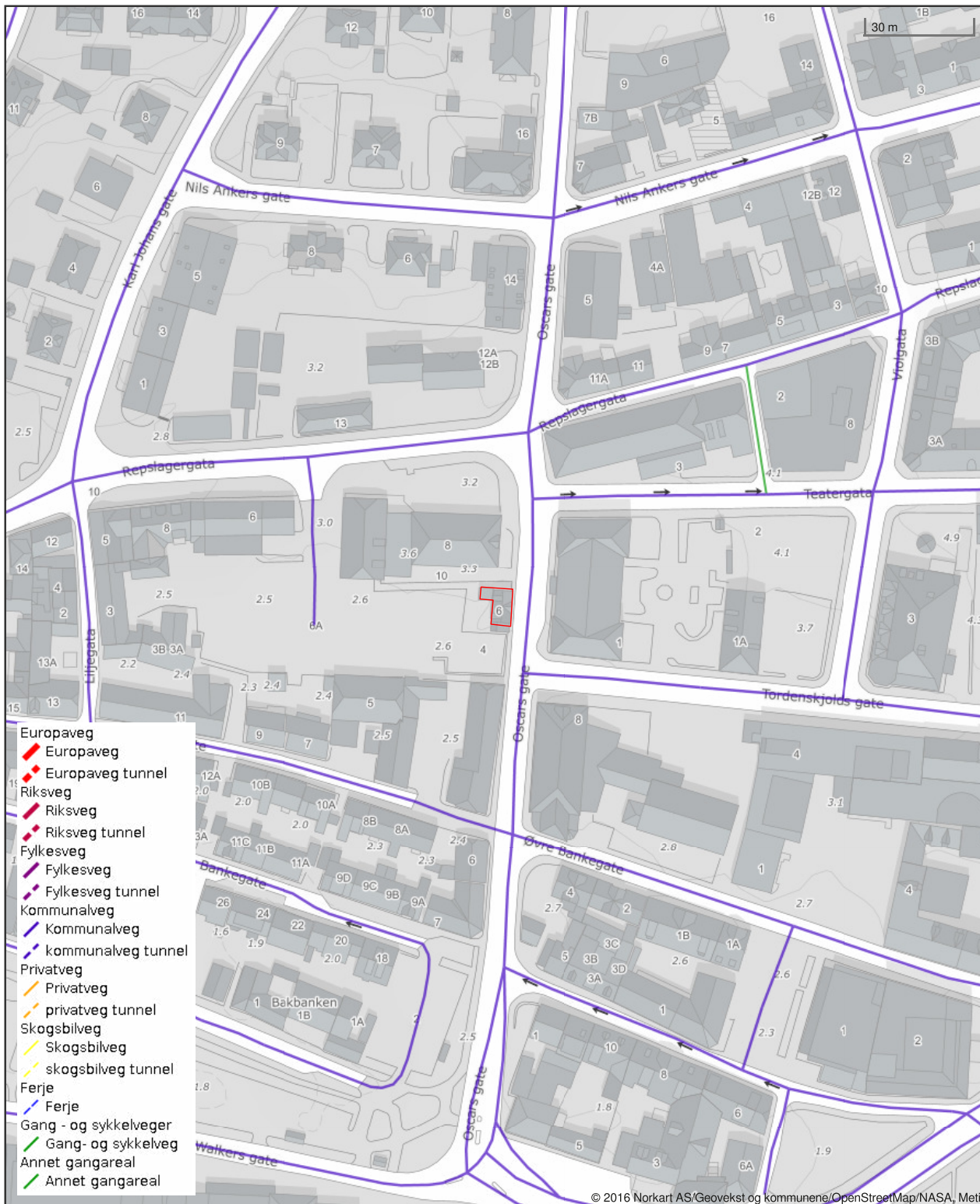
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

# Vegstatuskart for eiendom 3001 - 62/324//





Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 62/324  
Adresse: Oscars gate 6  
Dato: 27.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

Eiendom	3001 62/324		
Utskriftsdato	27.09.2023	Antall datasett	95

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

## 13 Berørte datasett

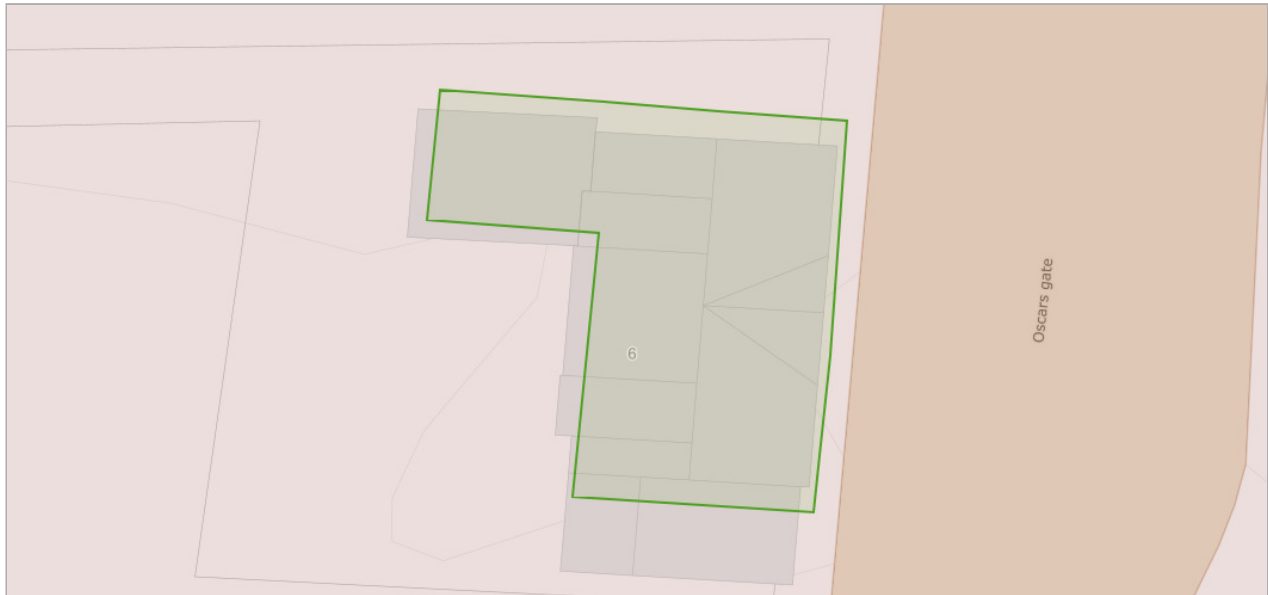
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

## 82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industriminerale, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttleie
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekkleie
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

## FKB-AR5



<b>Kilde</b>	Geovekst	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	----------	----------------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

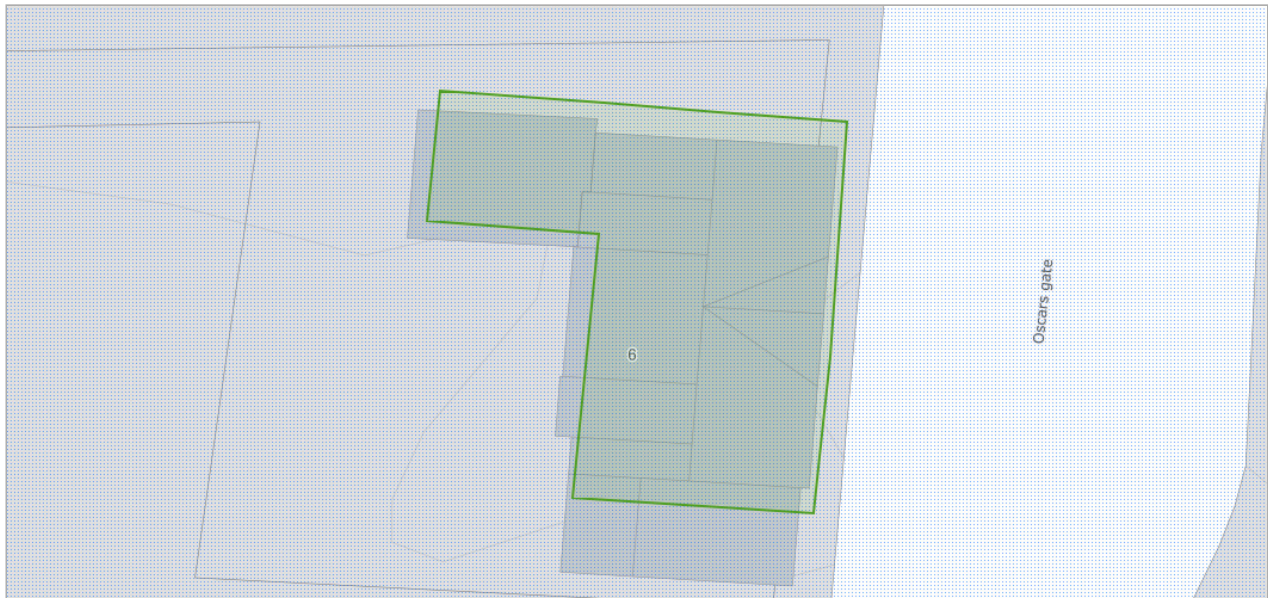
	Bebyggelse
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Flom - aktsomhetsområder

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

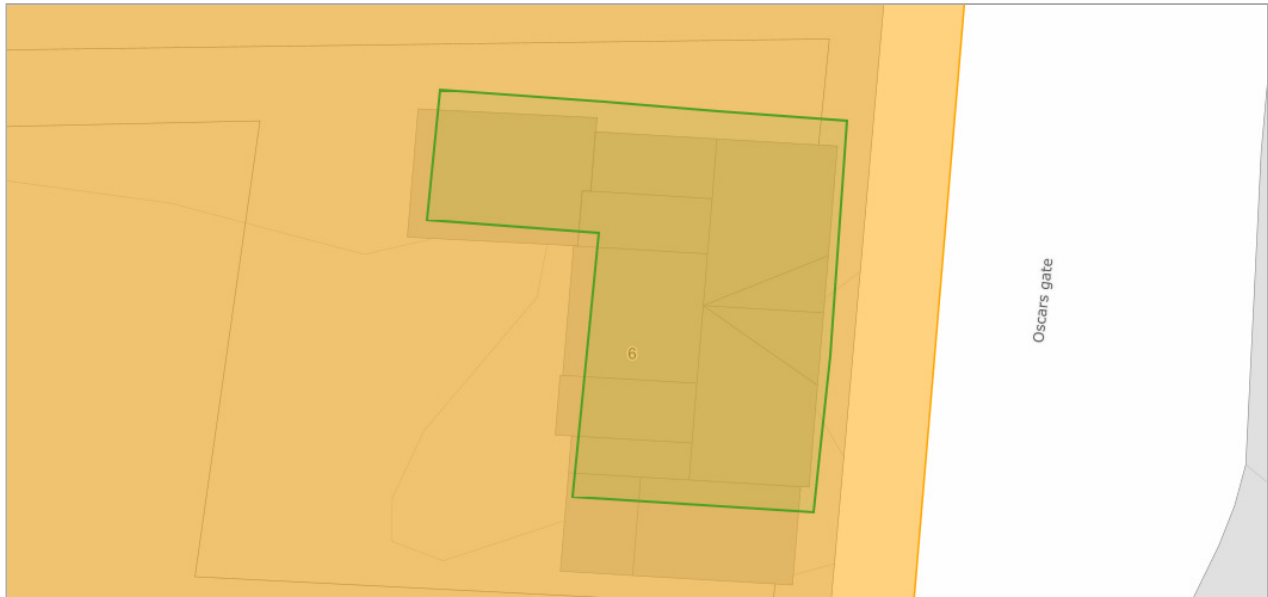
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

### Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

## Kulturminner - Brannsmitteområder

<b>Kilde</b>	Riksantikvaren	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

Område med verneverdig tett trehusbebyggelse der det er spesielt stor fare for at brann i ein bygning skal smitte over på dei øvrige.

### Tegnforklaring

Brannsmitteomraade
Brannsmitteområder

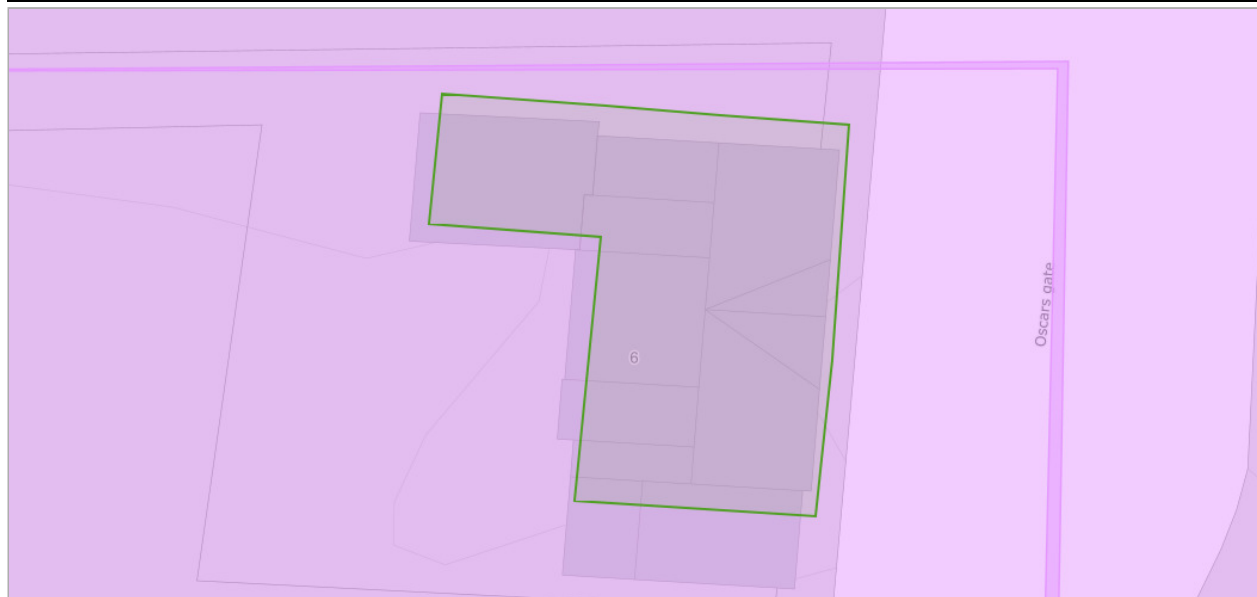
### Objekter

<b>Navn</b>
Banken



## Kulturminner - Kulturmiljøer

<b>Kilde</b>	Riksantikvaren	<b>Versjon</b>	25.09.2023
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

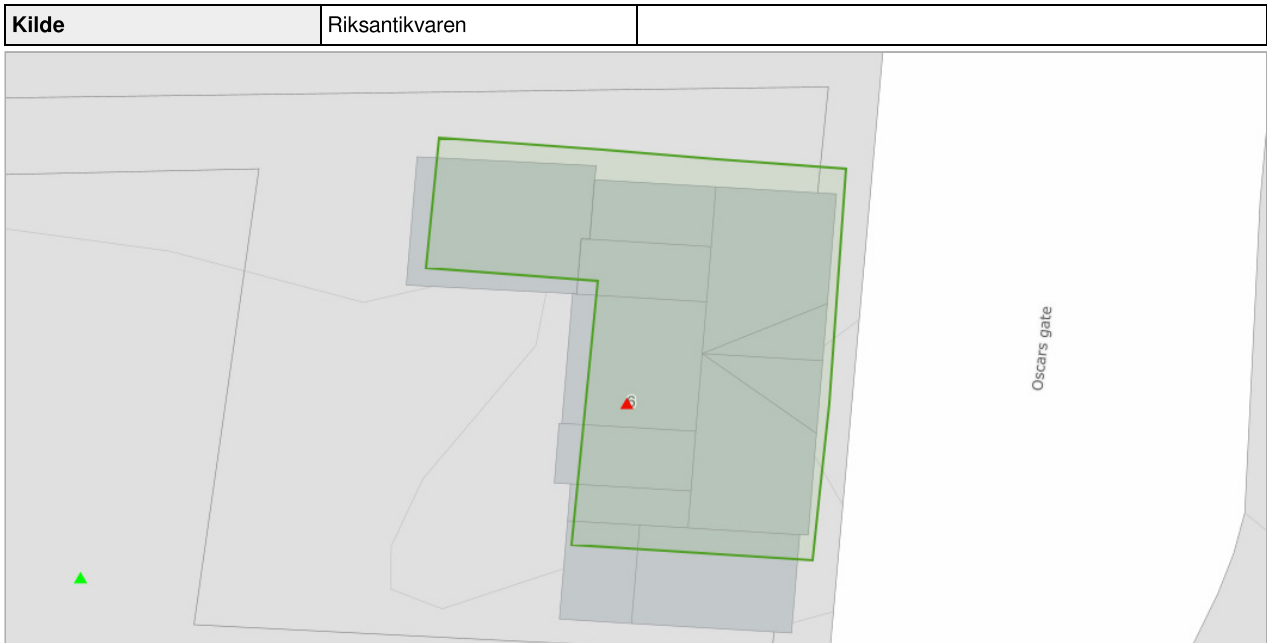
### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Halden Banken	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

## Kulturminner - SEFRAK



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

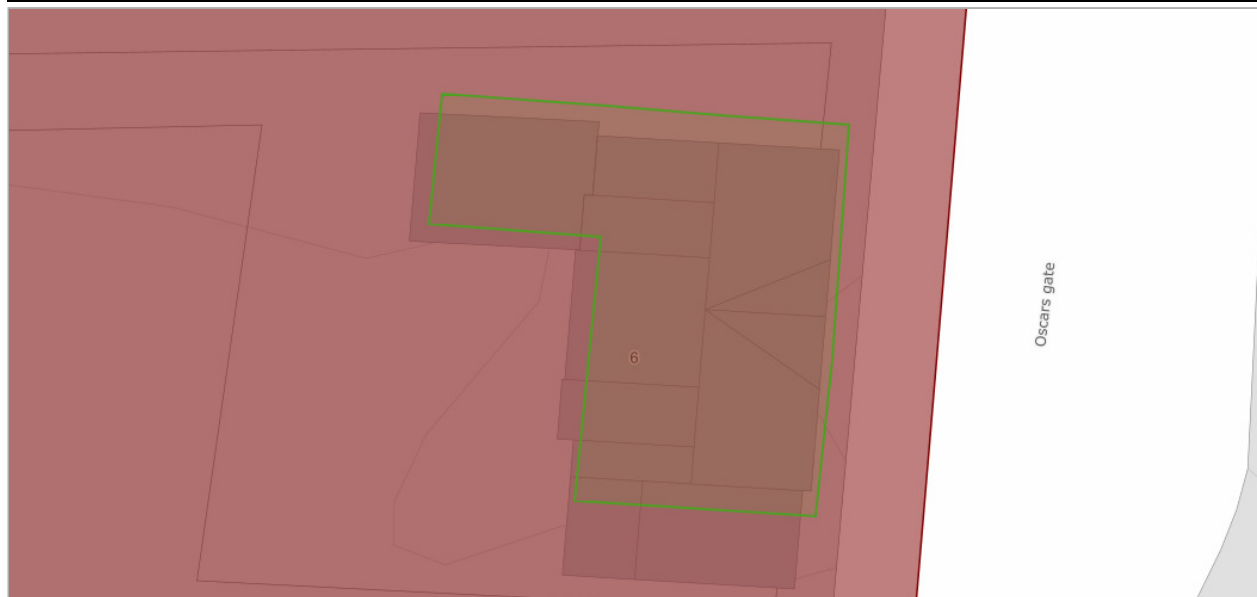
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0101-0001-556	MARKISEFORRETNING, OSCARSGT. 6, HALDEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

## Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	25.09.2023
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Kulturhistorisk verneverdige tette trehusmiljøer der det må tas særskilte brannvern hensyn. Tett bebyggelse med trehus er spesielt sårbar om det skulle oppstå brann. De største områdene med sammenhengende, gammel trehusbebyggelse har vi i byer, for eksempel i Halden sentrum, gamle Stavanger og i store deler av Trondheim. Tette trehusmiljøer finnes imidlertid også på større gårdstun, som Havråtunet i Hordaland, og i gamle fiskevær, som Sør-Gjæslingen i Nord-Trøndelag. Kartleggingen er et resultat av at Riksantikvaren og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i 2005 gjennomførte en brannteknisk og kulturhistorisk kartlegging av tett verneverdig trehusbebyggelse. Her ble det registrert 167 områder, hvor man mener det kan være fare for områdebrann. I tillegg antar man at det er områder som ikke ble registrert i kartleggingen, slik at man totalt operer med ca. 180 slike områder. Oversikt over områdene finnes i rapporten "Nasjonal kartlegging av brann sikkerhet i verneverdig tett trehusbebyggelse". Mange byer i Norge har hatt store bybranner. Norge har en særegen byggeskikk med eldre tette trehusmiljøer, hvor en beksjeden brann fort kan utvikle seg til en storbrann som kan være svært vanskelig å begrense. Mange trehusmiljøer består av gamle, uerstattelige bygninger.

### Tegnforklaring

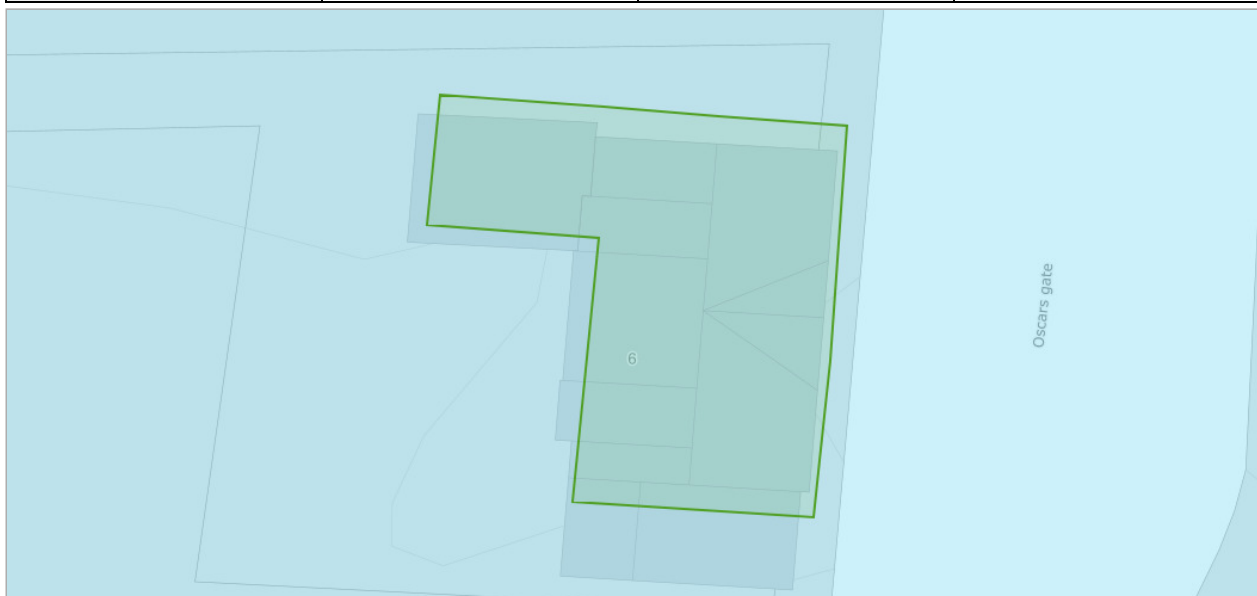
Tette trehusmiljø
Tette trehusmiljø

### Objekter

Navn
Banken

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avledede temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

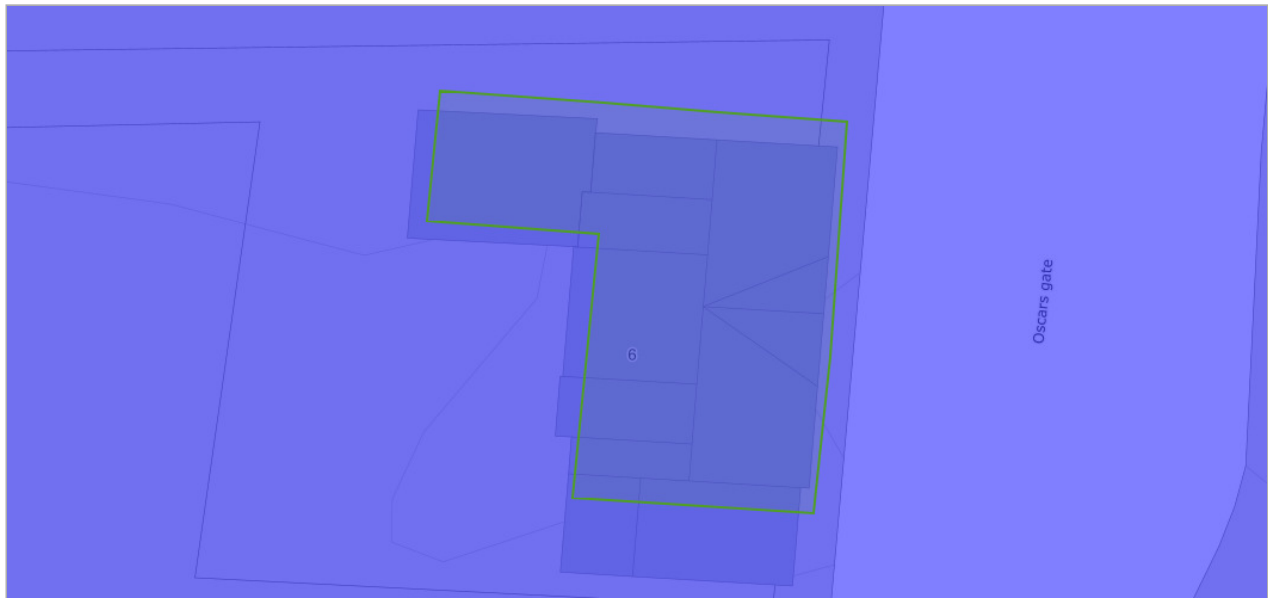
Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

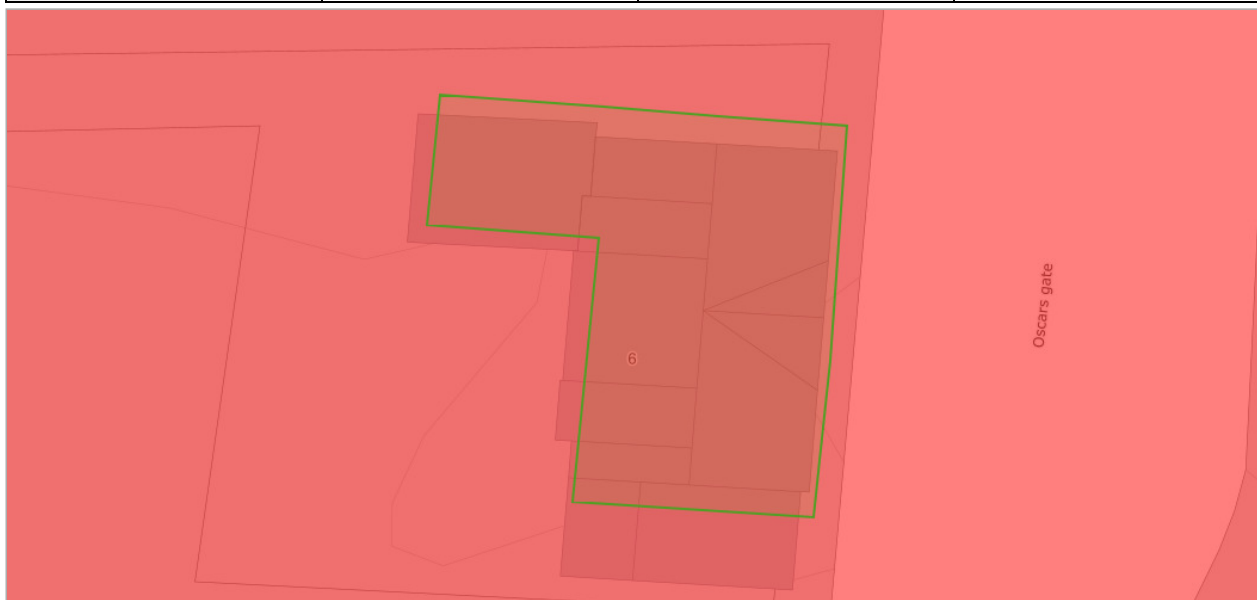
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense.

Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt

sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart.

Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

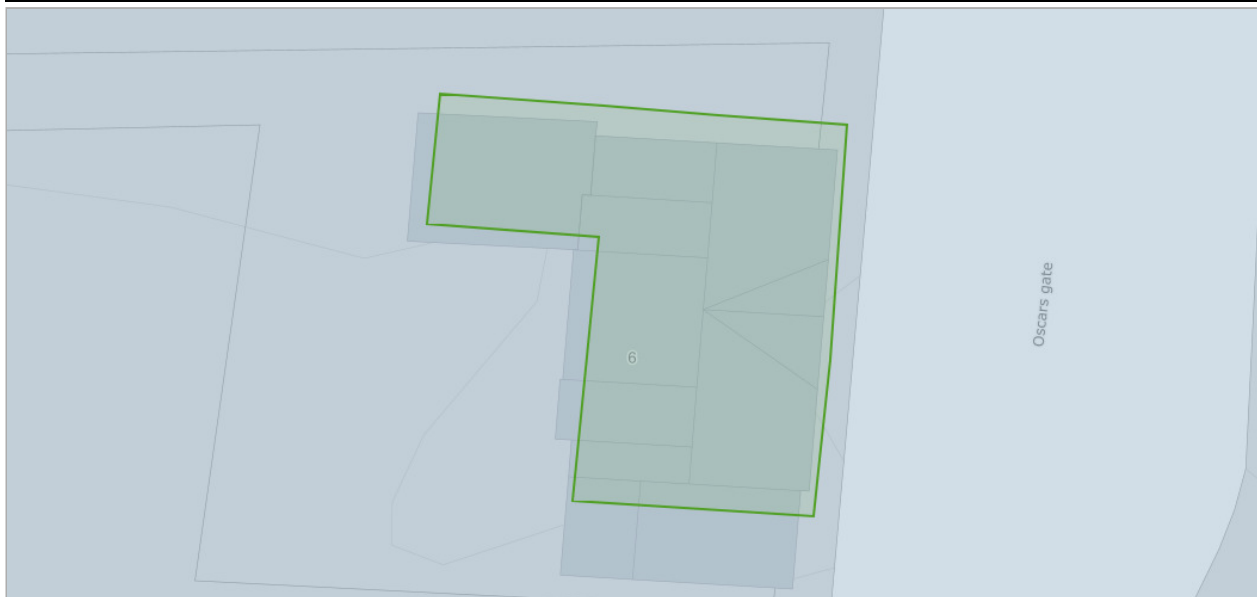
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

## Naturtyper i Norge - landskap

<b>Kilde</b>	Artsdatabanken	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	----------------	----------------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

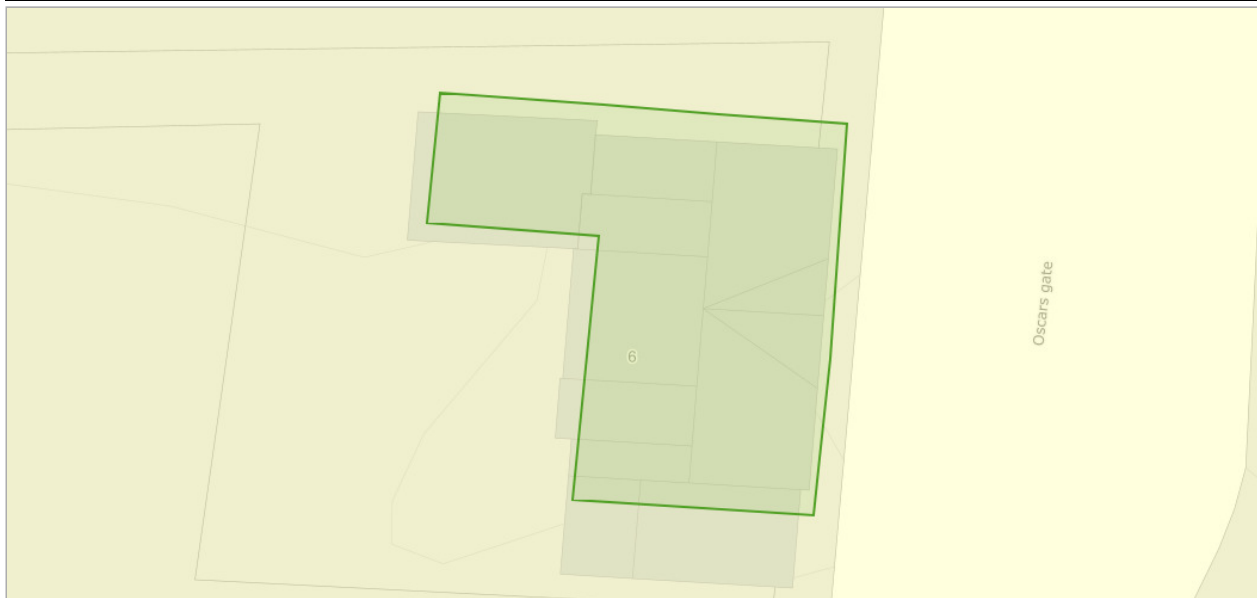
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

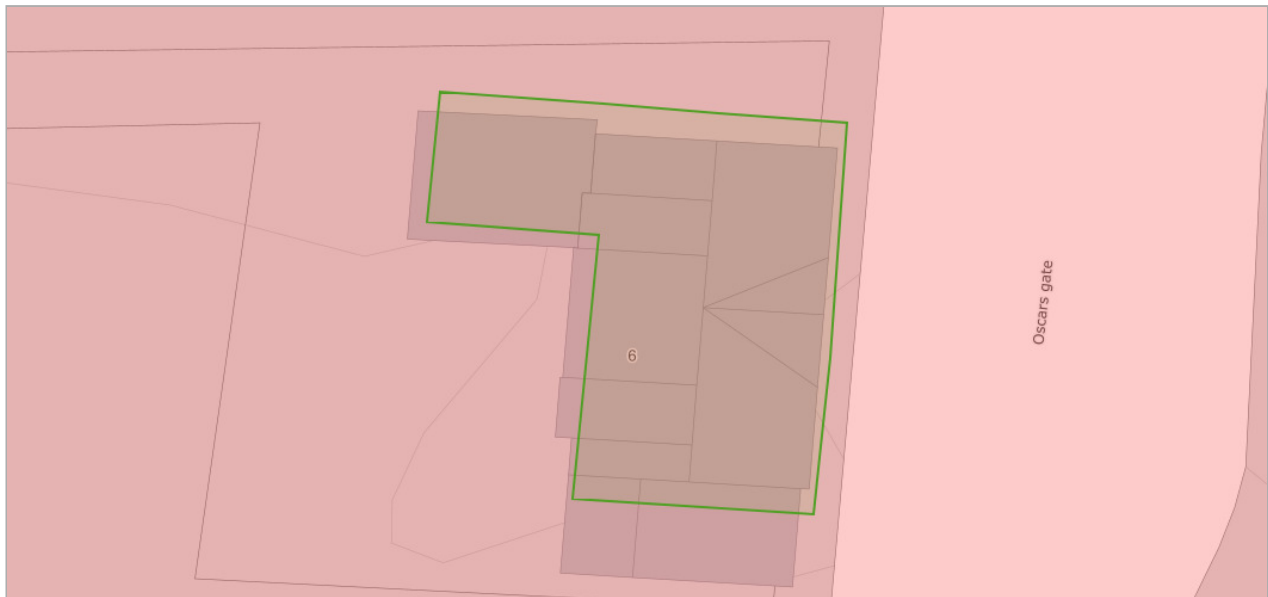
### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav



## Tettsteder

<b>Kilde</b>	Statistisk sentralbyrå	<b>Versjon</b>	26.09.2023
--------------	------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

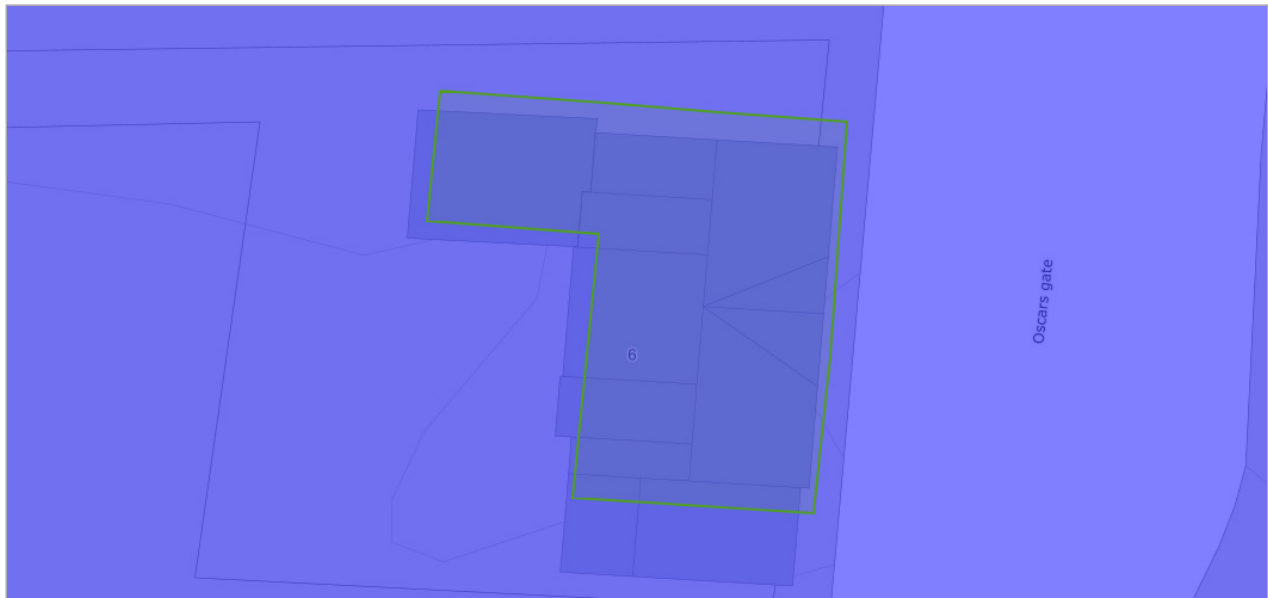
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	24.09.2023
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.09.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oscars gate 6, 1771 HALDEN								

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 69 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 09.03.2017

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf>

---

**Delarealer**

<b>Delareal</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H-570

---

**Delareal** 68 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål, Nåværende



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 62/324  
Adresse: Oscars gate 6  
Utskriftsdato: 27.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Blågrønnstruktur - fremtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

### *Bygninger*

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

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper. [Alternativt: «Partene har tatt de forbehold som følger av bud og budaksept, og er ikke bundet før disse forbeholdene er løftet.»]

## **KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

Fortidsminneforeningen

**og**

kjøper

**vedrørende salg av**

Oscarsgate 6

## **1. PARTENE OG EIENDOMMEN<sup>1</sup>**

- 1.1 Fortidsminneforeningen, org.nr. 970 167 994, (**Selger**) eier gnr. 62, bnr. 323, med påstående bygninger og anlegg i [Halden kommune (**Eiendommen**)].
- 1.2 Selger og Kjøper, org.nr. **\*\*Mangler data\*\***, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

## **2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER**

### **2.1 Kjøpesummen og omkostninger**

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

### **2.2 Eiendommens avkastning og kostnader**

- 2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.
- 2.2.2 Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

---

#### **<sup>1</sup> Viktig informasjon om kryssreferanser**

Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før «Enter» trykkes. Punktet det evt. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen «Feil! Fant ikke referanseskilden». Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) før aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

Ved bruk av «Spor endringer» vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil «alle endringer er godtatt».

Merk at «søk og erstatt»-funksjonen kan benyttes til å erstatte[Selger], [org.nr. Selger], [Kjøper], [org.nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], og [Kjøpers repr.] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

Alle kryssreferanser bør oppdateres etter «alle endringer er godtatt». Dette gjøres på følgende måte:

1. Markør plassert i teksten
  - a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)
  - b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)
2. Markør plassert i feltet med fotnoter
  - a) Utfør punktene a) og b) ovenfor



### 3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

#### 3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den **\*\*Mangler data\*\* (Avtalt Overtakelse)**.<sup>2 3</sup>

#### 3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 1 i oppgjørsavtalen i vedlegg 4 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). [Hvis oppgjøret gjennomføres uten oppgjørsansvarlig, skriver man her: «Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Vederlaget er disponibelt på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 4 (Overtakelse).»]

3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

#### 3.3 Forsinkelse<sup>4</sup>

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (d) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

### 4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN<sup>5 6</sup>

#### 4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

---

<sup>2</sup> NB: Hvis gjennomføringen av eiendomssalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.4 med overskrift «Frist for gjennomføring av avtalen»: Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.»

<sup>3</sup> Pass på at Avtalt Overtakelse er en bankdag. Ellers kan det oppstå uklarhet om når rettidig betaling skal skje.

<sup>4</sup> Dette punktet er inntatt av pedagogiske grunner. Om punktet strykes, vil det således ikke få betydning for den retten til erstatning og forsinkelsesrente som partene har etter standarden for øvrig sett i sammenheng med bakgrunnsretten.

<sup>5</sup> Punkt 4 kan strykes hvis det ikke er avtalt at særskilte betingelser må være oppfylt før avtalen skal gjennomføres.

<sup>6</sup> Hvis gjennomføring av avtalen er betinget av forhold som Selger eller Kjøper skal bestrebe seg på å bringe i orden, bør man lage et nytt punkt 4.3 med overskrift «Oppfyllelse av betingelsene» som lyder: «Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold [, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt [her inntas henvisninger til forbehold om styregodkjennelse, tilfredsstillende due diligence og annet som Selger eller Kjøper skal stå fritt til å gjøre gjeldende som grunn til å trekke seg fra avtalen]].»

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn [10] % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).<sup>7 8 9 10</sup>

#### 4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger [10] % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Kjøpesummen som følge av skaden.<sup>11</sup>

#### 4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

### 5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.

---

<sup>7</sup> At en vesentlig leietaker slås konkurs eller blir insolvent, kan utgjøre en bristende forutsetning for Kjøper og medføre at Kjøpers bank trekker sitt tilsagn om finansieringen av kjøpet. I så fall kan man her vurdere å innta et nytt punkt som lyder: «En vesentlig leietaker er ikke tatt under konkursbehandling og har ikke begjært oppbud, innledet gjeldsforhandling av noe slag, innstilt sine betalinger eller erkjent å være ute av stand til å dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Med vesentlig leietaker her menes en eller flere leietakere som har inngått avtale(r) om leie av Eiendommen mot en samlet årlig leie som utgjør mer enn [10] % av den samlede avtalte, årlige leien fra Eiendommen.»

<sup>8</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Kjøper: «Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen. Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.»

<sup>9</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, og gjennomføring av denne avtalen er betinget av at det ikke gjøres negative funn: «Kjøper har i sin tekniske og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen.»

<sup>10</sup> Merk at et salg av en eiendom som er påheftet en forkjøpsrett eller annen løsningsrett, vil utløse løsningsretten til eiendommen, med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget for løsningsretten, jf. lov om løsningsrett 1994/64 §11. Følgende punkt kan tilføyes her hvis eiendomssalget utløser en løsningsrett: «[angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen som følge av Kjøpers erverv av Eiendommen.»

<sup>11</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Selger: «Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.»

- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

## 6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.
- 6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntre omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.<sup>12 13</sup>
- 6.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

## 7. SELGERS GARANTIER

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

---

<sup>12</sup> Hvis Selger gir Kjøper en selgerkreditt og Selger etter Overtakelse skal kunne heve avtalen om Kjøper misligholder selgerkreditten, kan man tilføye følgende setning her: «Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4). Som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper som springer ut av denne avtalen, skal Kjøper ved Overtakelse pantsette Eiendommen på første prioritet til fordel for Selger. Denne panteretten skal slettes idet Kjøper har gjort opp Vederlaget.» Videre bør denne pantsettelsen reguleres i oppgjørsavtalen med vedlegg.

<sup>13</sup> Denne bestemmelsen betyr at Selger må tilbakebetale hele kjøpesummen for Eiendommen til Kjøper hvis det i reklamasjonsperioden i punkt 8.3 inntre et brudd på garantiene eller andre forpliktelser som anses som et vesentlig brudd av Selgers forpliktelser etter denne avtalen. Kjøper kan i et slikt tilfelle kreve tilbakebetaling av hele kjøpesummen selv om det er avtalt i punkt 8.4.1(c) at Selgers maksimale ansvar for brudd på de alminnelige garantier er begrenset til X % av kjøpesummen. Hvis det er ønskelig at Kjøper skal fratras retten til å heve avtalen også etter Overtakelse, kan man erstatte denne setningen med det følgende: «Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen.»

- (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.
- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.<sup>14</sup>
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 1. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 1, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
- (g) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med forhold som **Selger**<sup>15</sup> kjenner til i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn

---

<sup>14</sup> Ifølge denne garantien hefter Selger for uriktige opplysninger selv om han verken skjønnte eller burde skjønnt at opplysningene var uriktige. Skal Selger unngå et slikt strengt, objektivt ansvar for uriktige opplysninger som er gitt av en eller annen person som Selger hefter for, kan garantien her endres til å lyde som følger: «De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.» Ifølge denne garantien hefter Selger bare for tap som Kjøper lider som følge av uriktige opplysninger fra Selgers side hvis Selger kjenner til at opplysningene var uriktige, eller mangler en rimelig grunn til å være uvitende om det. Skal Kjøper ha rett til erstatning for forhold som Selger har en rimelig unnskyldning for å være uvitende om, må Kjøper be om en særskilt garanti om forholdet.

<sup>15</sup> Er Selger et selskap, er det bakgrunnsretten som avgjør hvilke fysiske personer som skal regnes som «Selger» i garanti-kapittelet. Bakgrunnsretten gir en viss veiledning, men svarer ikke på alle spørsmål. Denne usikkerheten kan avhjelpes ved å angi hvem Selger skal identifiseres med. Dette kan gjøres ved å erstatte *Selger* med *Nøkkelpersonene* i punkt 7.1 og 7.2, og ved å innta følgende definisjon i punkt 7.2: «Med **Nøkkelpersonene** menes i) medlemmene av styret og eventuell daglig leder i Selger og ii) ansatte i Selger eller selskap i samme konsern som Selger som har vært involvert i forberedelsene til inngåelsen av denne avtalen.» Hvis denne personkretsen har begrenset kjennskap til Eiendommen, f.eks. fordi en ekstern part forestår drift og forvaltning, kan det vurderes å utvide personkretsen ved å tilføye: «samt [navn på personene som selger skal hefte for].»

til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

## **8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR**

### **8.1 Kjøpers rett til erstatning**

8.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

### **8.2 Kjøpers kunnskap**

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen.<sup>16</sup> Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

### **8.3 Reklamasjon**

#### **8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse**

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

#### **8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen**

(a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

(b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdager avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen

---

<sup>16</sup> Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. note 9, tilføyer man her: «... eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Eiendommen, jf. punkt 4.1 [...]»

i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.<sup>17</sup>

#### **8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger**

8.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],<sup>18</sup> og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],<sup>19</sup> men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til [10 % av Kjøpesummen].

8.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

#### **8.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet**

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

### **9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER**

9.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse.<sup>20</sup> Denne skadesløsholdelsen gjelder:
  - (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsteskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen

---

<sup>17</sup> Om det er ønskelig at Kjøpers oversiktelse av reklamasjonsfristen her skal medføre at Kjøper taper sitt krav, kan man erstatte denne setning med det følgende: «*Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.*»

<sup>18</sup> I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million.

<sup>19</sup> Beløpsteskelen her settes ofte til 1 % av Kjøpesummen, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner.

<sup>20</sup> Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å undersøke Eiendommen rett før signering.

er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.

- (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
- (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

## **10. MERVERDIavgIFT. OVERFØRING AV JUSTERINGS-/TILBAKEFØRINGSFORPLIKTELSE OG RETTIGHETER**

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdiavgift som tilfredsstillende kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 1.<sup>21</sup>

## **11. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE**

- 11.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
- 11.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.
- 11.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 11 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

---

<sup>21</sup> Det må foretas en vurdering i hvert enkelt tilfelle av om vilkårene for overføring av justeringsforpliktelser og -rettigheter er oppfylt, og om denne bestemmelsen i så fall skal inn. Hvilken effekt overføringen av disse forpliktelser/rettigheter skal ha for kjøpesummen, må vurderes konkret av partene.

- 11.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

## 12. MEDDELELSER

- 12.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

- 12.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS: lars.hakon.nohr@aktiv.no

## 13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 13.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

- 13.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.<sup>22</sup> Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

## 14. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Prospekt med vedlegg
4. Oppgjørsavtale

---

<sup>22</sup> Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

«Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett. Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk. Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.»



**15.    UNDERSKRIFT**

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Berg Sparebank Eiendomsmegling AS beholder ett hver.

Halden, [signeringsdato]

for    Fortidsminneforeningen  
v/Trude Knutzen Knagenhjelm

for **\*\*Mangler data\*\***

\_\_\_\_\_  
[Selgers repr.]

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

for [Overdrager]

for [Mottaker]

\_\_\_\_\_  
[Selgers repr.]

\_\_\_\_\_  
[Kjøpers repr.]

## VEDLEGG 4

### Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der selgers lån innfris etter tinglysning av skjøtet til kjøper<sup>23</sup>

## Instruks om oppgjør for: Oscars gt. 6

### Oppdragsnummer:

#### Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 985485925

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Salget er gjennomført via Berg Sparebank Eiendomsmegling AS org.nr 985485925

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.

Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496

Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo

Tlf: 913 17 607

Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 1105 31 42038, Berg Sparebank Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 110123012822.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto senest siste virkedag før overtakelse, jf. kjøpekontraktens punkt 9.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er Aktiv Eiendomsoppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

---

<sup>23</sup> Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeulingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst. Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema,
- skjøte og ev. panterettsdokument er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at det oppgjøret normalt gjennomføres innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Med mindre annet avtales særskilt, vil fordeling av fellesutgifter/kommunale utgifter foretas direkte mellom partene. Der det avtales at fordeling skal foretas av meglerforetaket forutsettes det at skjema for pro & contra innleveres sammen med eventuelle kvitteringer før overtakelse. Det avregnes ikke pro & contra for beløp under kr 621.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig «som den er»**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Oscarsgate 6  
1771 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr**Oppdragsnummer:** 1101230175**Telefon:** 906 09 809  
**E-post:** lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

20.08.2024

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