

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Felleskostn.: Kr 200,-
Selger: Dag Sigrdsson Brandth
Zia Tajik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 138/144 kvm
Tomtstr.: 533.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 122
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1101240110

Sjelden mulighet i Sentrum. Inntrukket terrasse med sjøutsikt.

Historiske Halden ved foten av Fredriksten festning!

Gjennomgående meget god standard etter full modernisering de senere årene. Hvitlakkert moderne kjøkkeninnredning. Fliser i hall, bad/wc/vaskerom. I tv-stuen er det en rentbrennende og effektiv peisovn, og fra tv-stuen leder den elegante vindeltrappen oss opp til den imponerende loftsetasjen. Fra den gedigne stueavdelingen er det store foldedører i glass ut til terrassen.

Solrikt - herlig utsikt til havna og helt usjenert for innsyn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	76
Andre vedlegg	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Gang, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, stue.

BRA-e: 6 m²

2. etasje

BRA-i: 58 m² Stue, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 153 m². ALH 2. etasje = 9 kvm.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er tak terrasse.

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

Bod på loftetasjen er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjonen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

533.7 m²

Tomtebeskrivelse

Bakgården er seksjonert som fellesareal. Hele denne bakhagen er brosteinlagt med granittstein og har klatreroser langs med sidene, plass for utemøbler, sykkelparkering m.m

Beliggenhet

Historiske Halden ved foten av Fredriksten festning! Her bor man supersentralt og samtidig lunt og tilbaketrukket med kort vei til alle sentrums butikker og off.kommunikasjoner (1 min til buss, og 2 min til jernbane), off.kontorer, cafeer og restauranter m.m. Det er gangavstand også til Tista handelsenter, samt fine turområder bl.a. Fredriksten festning og Sørhalden. Det er kun ca.100m å gå til nærmeste matbutikk.

Adkomst

Via trapp.

Bebyggelsen

Det er primært verneverdig trehusbebyggelse fra tiden etter 1826 i området.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Felles trapperom fra lukket bakgård og opp til høy 1.etg.: Entre, kjøkken, dusj/wc/ vaskerom, 2 soverom, tv-stue med trapp opp til en stor og luftig loftsetasje som har 2 alkover, stue og spisestue med utgang til en herlig inntrukket veranda med sjøutsikt. Det er egen inngang til loftsetasje fra trapperom. I tillegg lagringsbod i leiligheten, samt lagringsbod i kjeller.

Standard

Gjennomgående meget god standard etter full modernisering de senere årene. Her er det bl.a. enstavs parkett i stuer og parkett og laminat på soverom. Fliser i hall, bad/wc/ vaskerom. Hvitlakkert moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Bad har dusjhjørne og vegghengt toalett, pen baderomsinnredning med skuffer. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje på badet. I tv-stuen er det en rentbrennende

og effektiv peisovn, og fra tv-stuen leder den elegante vindeltrappen oss opp til den imponerende loftsetasjen. Her er det flere soner - f.eks. fastbygde bokhyller i bibliotekhyrnet, og opplegg til tv i alkove. Laminat og skipsgulv på gulv. Fra den gedigne stueavdelingen er det store foldedører i glass ut til verandaen. Solrikt - herlig utsikt til havna og helt usjenert for innsyn.

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

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongstein, det er papp på ukjent type undertak under takstein. Tekkingen og undertaket har ukjent alder, men er trolig mer enn 30 år gammel. Taket er besiktiget fra takterrassen og fra bakkenivå. Kun vurdert på det som er over denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Taktekkingen er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

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.
- Taket bør rengjøres og kontrolleres på taket, det kan være nødvendig bytte enkelte steiner. Kostnad for dette medtatt, bør utføres i regi av sameiet. Stipulert kostnad er for denne seksjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp er utført med noe stålrenner og noe sinkrenner.

Vurdering av avvik

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det var oppholdsvær på befaringsdagen så det er ikke mulig å fastslå om takrennene har lekkasjer og om det er riktig fall på disse. Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført, men i bygater er det krav om at det skal være snøfangere på alle tak der det er risiko for at folk kan bli rammet av takras, i dette området er det fortau under taket og det må da monteres snøfangere.

Tiltak

- Anbefaler å få takrenner og nedløp kontrollert for lekkasjer og eventuelt utbedret. Når taktekkingen skal byttes må det påregnes å bytte renner og nedløp også. For å lukke

avviket må det monteres snøfangere der det er risiko for at takras kan treffe folk.
Tiltaket bør utføres i regi av sameiet. stipulert kostnad er for denne seksjonen.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Bygningen er oppført med murte teglsteins vegger som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er enkelte sprekker i murpussen, medfører risiko for at vann trenger inn i tegl og lager skade på grunn av frostsprengning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekkene må utbedres for å hindre ytterligere utvikling av skade. Arbeidet bør utføres i regi av sameiet, andel av kostnad gjelder denne seksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår. Innvendig på loft er det åpen himling med synlig hanebjelke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si om det er laget lufting og hvordan tilstand konstruksjonen har. Tidligere eier informerte om at det er lufting i mønet da leiligheten ble solgt sist, ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke laget lufting i raftekasser, medfører at det blir begrenset ventilering av konstruksjonen, noe som utgjør økt risiko for skader på konstruksjon og undertak. Det er ikke mulig å si noe om isolasjon og hvordan konstruksjonen er oppbygget. Konstruksjonen er plassbygget og har trolig liten bæreevne målt opp mot dagens krav, medfører for eksempel at den tåler mindre snølast.

Tiltak

- Luftingen bør forbedres og det bør kontrolleres hvordan taket er oppbygget, kostand for dette medtatt med andel for denne seksjonen. Ved omlegging av taktekingen eller montering av snøfangere må bæreevne beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, montert i tidsrommet 2013-2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer. Årsak er for lite ventilering i boligen. Vindu i stue med slitasjemerker på karm er utbedret etter befaringen.

Tiltak

- Det bør etableres bedre ventilering i boligen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Det er en isolert ytterdør fra felles trappegang inn i til leiligheten i første etasje, og isolert foldedør ut på takterrassen som har 2 lags glass. Brannjør monterert i loftsetasjen og ut i felles trappegang, frihøyde på døren er under 2 meter. Dørene har malte trekarmmer, ytterdør på 1 etasjen er monterert i 2015, dørene på loftetasjen er monterert i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Foldedør er vanskelig å åpne/lukke, døren må løftes opp for å få lukket den igjen.
- Ytterdør på 1 etasjen er ikke brann klassifisert, dette medfører at den ikke fungerer som den skal i forbindelse med en brann.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Ytterdøren på 1 etasjen må byttes til en brann klassifisert dør (B30) for å lukke avviket.
- Foldedøren må justeres slik at den kan åpnes og lukkes normalt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Takterrasse dekket med sveiset papp med overliggende terrassegulv av komposittbord. Fall på underliggende gulv er ikke mulig å måle. Det er to synlige avløp med varmekabel i renne og på det ene nedløpet. Bryter til kabel er på innsiden av døren, ikke testet om den fungerer. Rekkverk/vegg mot gate har en høyde på 105 cm og er kledd med malt bordkledning. Forutsetter at papp tekkingen er fra 2014 da etasjen ble innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sluker er små og det er derfor risiko for at de kan gå tett. Tette sluker kan medføre at vann renner inn i boligen.

Tiltak

- Det er viktig at det gjøres jevnlig vedlikehold med rengjøring av sluker for å hindre at disse går tett. Varmekabel bør kontrolleres jevnlig slik at en er sikker på at den fungerer og kan holde avløpene åpne på vinterstid.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold,TG2

Det er bod i felles uthus i bakgården. Boden er på ca 7 m².

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:
- Boden har en enkel standard og er i dårlig stand, den egner seg kun for oppbevaring

av ting som tåler fukt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Det må påregnes behov for reparasjoner i boden.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Løftetasje. Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlinger, himlingen på etasjen er skrå og det er synlige hanebjelker som er beiset. 1 etasje. Det er parkett på gulv i stue på underlag med varmemefolie, parkett på soverommene, flis på underlag med varmekabler i gang og belegg på kjøkken. På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det malte plater i enkelte rom plater med formatet 60x120 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe knirk i gulvet på kjøkkenet. Det er synlige skjøter i himlingen på soverommet inntil badet, ikke fagmessig utført sparkling.

Tiltak

- For å lukke avviket må knirk i gulv utbedres og himling på soverom sparkles og males.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Normal stivhet for byggeåret. Tidligere eier har informert om at etasjeskiller ble oppgradert og isolert i 2014 ved ombygging.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue utgjør 41mm målt i hele rommet. Planavvik på soverom inntil bad utgjør 32mm målt i hele rommet. Planavvik i stue på loftetasjen utgjør 35mm målt i hele rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG2

Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen har heldekkende beslag over tak. Vedovn fra 2011 montert i stuen. Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget de senere år, siste feiing utført 9.8.2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.
- Det er en liten sprekk i ildfast stein i ovnen. Sotluke er ikke lokalisert i boligen. Pipen har en alder som tilsier at det må forventes behov for utbedringer på relativt kort sikt, det har ikke vært utført tilsyn de senere år, tilstand på pipen er derfor usikker.

Tiltak

- Ildfast stein må byttes og det anbefales at det blir utført tilsyn på anlegget før bruk, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Kostnad for bytte av stein og tilsyn medtatt, ikke eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Det er en vindel trapp med konstruksjon av stål og trinn av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert, Åpninger mellom trinn er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert. Trappen er smal, ca 60 fri bredde og det er en del rystelser i den ved vanlig gange.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Av sikkerhetsmessige forhold må åpninger i rekkverk og mellom trinn gjøres mindre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- På dørbladet til badet er det noe fuktsvelling. For øvrig lite bruksmerker og slitasje.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dørblad på badet er utbedret etter første befaring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold,TG2

Garderobeskap i gang og på soverom inntil bad har skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dørene på soverommet går ikke helt slik de skal på grunn av skjevheter på gulv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dørene må justeres noe.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 18mm, utgjør ca 1:100 med tillatt avvik i henhold til Norsk standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke mulig å se/kontrollere om membranen på gulvet er lagt opp på dørterskel slik at høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er 25mm.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det kontrolleres/ dokumenteres at høydeforskjell topp sluk til topp membran ved dør er minst 25mm.
- Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet med synlig membran under klemring i sluket. Det kan se ut som at det er benyttet banemembran ut fra det som er synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke mulig å se om det er tettet med mansjett rundt rørgjennomføring i vegg for servant. En utett løsning medfører risiko for at vann kan komme inn i veggen.

Tiltak

- For å lukke avviket må det fuges rundt rørgjennomføringen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringer på kort sikt, avviket har kun visuell betydning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er merker etter fukt i bunn på benkeskap, trolig fra en liten lekkasje fra avløpet. Det er ikke oppstått noe skade av betydning som følge av dette. Det er ikke montert vannstoppesystem, med fører risiko for vannlekkasjer fra oppvaskmaskin.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Utbedring av avløp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv. Anlegget er trolig montert i 2015 da bad og kjøkken ble fornyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Eier informerer om at vannkranen på terrassen ikke er tilkoblet.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- For å lukke avviket må utvendig kran tilkobles og rørkurser merkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er i plast på det som er synlig inne i leiligheten. Trolig er det meste av dette byttet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke funnet stakepunkt og lufting på anlegget. Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. Manglende stakepunkt kan medfører at det blir mer problematisk å åpne eventuelle tette rør.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør undersøkes ytterligere om det finnes stakepunkt og lufting på anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg på stue og vinduer som kan åpnes. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A, 5 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Kommentar: Anlegget ble kontrollert av DLE den 30.10.2018, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av at det er opplyst om at tidligere eier har utført noe arbeider selv anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i skrått terreng og er trolig fundamentert på fjell.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at følgende lamper ikke følger med:

- På kjøkkenet: taklampe over kjøkkenbenken.
- I gangen: én taklampe.
- I stuen: tre taklamper – én over salongbordet, én over spisebordet, og én i hjørnet.
- I andre etasje: én lampe over salongbordet og to over spisebordet

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

Hvitevarer

Her medfølger komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro, induksjonstopp. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner eget abonnement. Det er ikke tillatt med parabolantenne. Fiber.

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Soneparkering i gata = kr 2000 per år.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

SP000357740

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Dagens hjemmelshaver har ikke foretatt radonmåling, men det er jmf vedlagte tilstandsrapport gjort en radonmåling i 2017 som viser verdier under tiltaks-verdier. Det er ikke mottatt dokumentasjon.

Diverse

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue i 1.etasje. Gulvvarme i hall, stue, bad/wc.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 29 294

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 885 182

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 363 691

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

9/36

Felleskostnader inkluderer

Utvendig vedlikehold. Styreleder opplyser at tak og nedløp vil nok måtte byttes om noen år. Det må evt besluttes på et felles sameiemøte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 200

Andel fellesformue

Kr 10 500

Andel fellesformue dato

19.08.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Peder Colbjørnsens gate 5

Organisasjonsnummer

927375206

Om sameiet

Sameiet består av flere boligseksjoner. Ingen ekstern forretningsfører. Sameiet har plikt til å delta på dugnad 1-2 ganger i året. Sameiet har utarbeidet egne vedtekter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny seksjonseier.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Alf-Helge Bjørnstad

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 122, seksjonsnummer 5 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/160/122/5:

17.07.2007 - Dokumentnr: 578412 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/18

25.06.2014 - Dokumentnr: 520233 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/18

Sammenslått til:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/18

Sammenslått til:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/18
Sammenslått til:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslått til:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslått til:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/18
Sammenslått til:
Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslått til:
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/18
Sammenslåing av:
Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/18

Sammenslåing av:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/18

Sammenslåing av:

Snr: 8

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/18

Sammenslåing av:

Snr: 9

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/18

Feil seksjoner sammenføyd. Rettet etter tingl. § 18. 24.07.2014 KTS e.f.

24.06.2022 - Dokumentnr: 690273 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 9/36

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Fjerning av seksjon

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

Endring av formål

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av loftsarealene i seksjon 5 fra tilleggsdel til hoveddel datert 29.04.2022.

Det er gitt ferdigattest for innfelt balkong i tak - Peder Colbjørnsens gate 5 - 160/122/0/5-7 datert 29.04.2022.

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av seksjon 8 fra næring til bolig (en leilighet med et BRA 09,1 kvm) datert 25.08.2017.

Det er gitt ferdigattest for omlegging/utvidelse av vann, spillvann og overvann for bolig med flere leiligheter samt montering av vannmåler datert 17.11.2016.

Informasjon om lovlighet for tilstandsrapport:

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Det er satt inn et ekstra takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

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

- Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn i leiligheten.
- Frihøyde i rømningsdør på loft er under 2 meter.
- Felles trapperom har ikke varslingsanlegg eller røykventilering.
- Overflater i treverk.
- Det har opp gjennom årene vært flere endringer av brannskiller i bygget. Det er derfor trolig ikke ivaretatt dagens krav til lyd og brann.

Det anbefales en brannteknisk gjennomgang av hele bygget.

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

- Det er for lite dagslys i loftstuen med tanke på dagens krav.
- Etasjehøyde i første etasje er fra 2,4-2,55 meter.
- Etasjehøyde på loftsetasjen er opp til 3,26 meter, etasjen har skrå himling.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i reguleringsplan G526 Bybrua over Tista med formål boligbebyggelse i henhold til kommunedelplan og bebyggelse og anlegg i henhold til sentrumsplan.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i sentrumsplanen datert 9.3.2017, regulert for boligbebyggelse.

Bygget ligger også i et område markert som Verneverdig tette trehusmiljøer (Sørhalden), Kulturmiljø av nasjonal interesse (Halden Empirebyen) og ligger i et område markert som Brannsmitteområde. Selve bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 907 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 910 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foro, servitutter og urådighetspant.

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 Knobel 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

09.07.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 160, bnr. 122, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 06.12.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 13324-1487

Referansenummer: HZ1825

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2 etasje og har tilhørende loftetasje som har adkomst via trapp i felles trapperom og via intern trapp i leiligheten.

Leiligheten fremstår som pen og moderne og er betydelig pusset opp de seneste årene.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler og overflater i fellesdeler har høy alder og behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Vedlikehold og oppgraderinger av fellesdeler vil skje i regi av sameiet og kostander blir fordelt på de ulike seksjonene, det er ikke opplyst om at det er noen oppsparte midler av betydning i sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, det er papp på ukjent type undertak under takstein.

Tekkingen og undertaket har ukjent alder, men er trolig mer enn 30 år gammel.

Taket er besiktiget fra takterrassen og fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er utført med noe stålrenner og noe sinkrenner.

Bygningen er oppført med murte teglsteins vegger som er pusset og malt.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår.

Innvendig på loft er det åpen himling med synlig hanebjelke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si om det er laget lufting og hvordan tilstand konstruksjonen har.

Tidligere eier informerte om at det er lufting i mønet da leiligheten ble solgt sist, ikke mulig å kontrollere.

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass, monter i tidsrommet 2013-2015.

Det er en isolert ytterdør fra felles trappegang inn i til leiligheten i første etasje, og isolert foldedør ut på takterrassen som har 2 lags glass.

Brannør montert i loftetasjen og ut i felles trappegang, frihøyde på døren er under 2 meter.

Dørene har malte trekarmner, ytterdør på 1 etasjen er montert i 2015, dørene på loftetasjen er montert i 2014.

Takterrasse tekket med sveiset papp med overliggende terrassegulv av komposittbord.

Fall på underliggende gulv er ikke mulig å måle.

Det er to synlige avløp med

varmekabel i renne og på det ene nedløpet.

Bryter til kabel er på innsiden av døren, ikke testet om den fungerer.

Rekkverk/vegg mot gate har en høyde på 105 cm og er kledt med malt bordkledning.

Forutsetter at papp tekkingen er fra 2014 da etasjen ble innredet.

Det er bod i felles uthus i bakgården. Boden er på ca 7 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Løftetasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlinger, himlingen på etasjen er skrå og det er synlige hanebjelker som er beiset.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue på underlag med varmemefolie, parkett på soverommene, flis på underlag med varmekabler i gang og belegg på kjøkken.

På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det malte plater i enkelte rom plater med formatet 60x120 cm.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Normal stivhet for byggeåret.

Tidligere eier har informert om at etasjeskiller ble oppgradert og isolert i 2014 ved ombygging.

Det er i følge tidligere tilstandsrapport fremlagt en radonmåling fra 2017 på leiligheten i underetasjen.

Denne viser nivåer langt under anbefalte tiltaks verdier.

Pusset og malt teglsteins pipe. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn fra 2011 montert i stuen.

Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget de senere år, siste feiling utført 9.8.2016

Det er en vindel trapp med konstruksjon av stål og trinn av tre.

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

Garderobeskap i gang og på soverom inntil bad har skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er i følge opplysninger renoverert i 2015, gjeldende teknisk forskrift er fra 2010. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider med våtrommet.

Tidligere eier har opplyst om at badet er rehabilitert av F. Jørgensen as, Byggefirma Gjødalstuen og Moen, samt Idé og Design as. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidene på rommet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper og en høyttaler.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 18mm, utgjør ca 1:100 med tillatt avvik i henhold til Norsk standard.

Det er plastsluk i rommet med synlig membran under klemring i sluket.

Det kan se ut som at det er benyttet banemembran ut fra det som er synlig i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling, tilluft under døren.

Det ble forsøkt tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandebatteri til dusjen, traff en massiv vegg, fuktkontroll utført med pigger i veggen uten å påvise tegn til fukt, ingen utslag på måleapparat.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag.

Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. (komfyrvakt er demontert)

Det er kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.
Anlegget er trolig montert i 2015 da bad og kjøkken ble fornyet.
Avløpsanlegget er i plast på det som er synlig inne i leiligheten.
Trolig er det meste av dette byttet i 2015.
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg på stue og vinduer som kan åpnes.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, ca 200 liter, trolig ny i 2015, men det kan ikke bekreftes.
Det er montert vannstoppesystem i rommet.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A, 5 stk 15A og 4 stk 10A kurser.
Det er montert røykvarsler og slukke utstyr
Panelovner på enkelte rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrått terreng og er trolig fundamentert på fjell.
Omkringingende område er markert med mulighet for sammenhengende marin leire. Et ras i området vil kunne påvirke eiendommens infrastruktur.
Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra gate og inn i bygningen, lagt nytt i 2016.
Anlegget er tilkoblet kommunale anlegg.
Det kan være eldre røranlegg i fellesdeler av bygningen som er i bruk også til denne seksjonen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

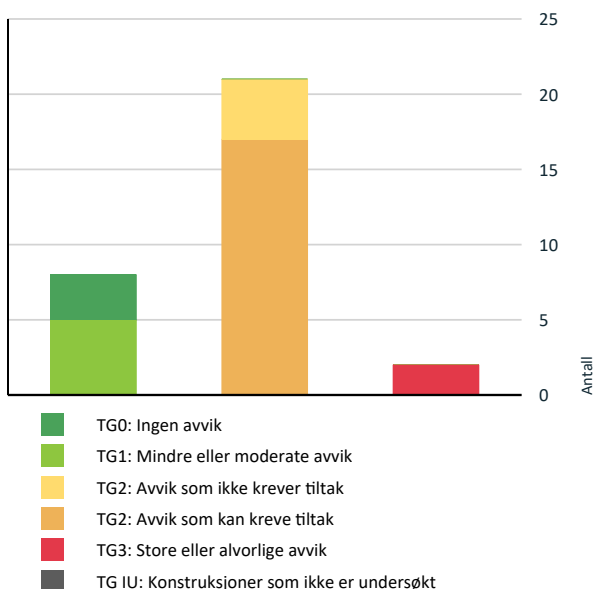
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

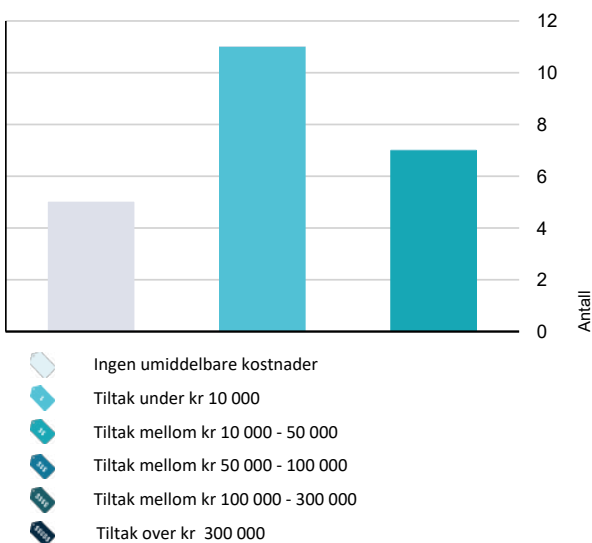
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er satt inn et ekstra takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører seksjonen og adkomst til denne.
Øvrige bygningsdeler utvendig og innvendig er ikke vurdert tilstand på, heller ikke kjeller.
Utvendig befarung er utført fra bakkenivå og takterrasse.
Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere eier.
Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp i underetasjen og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at ved befarung utført den 6.12.24 ble det kun sjekket utbedringer som var utført etter den første befarungen som ble utført 16.8.24

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Kommentar

Oppgitt på befaringen, noe usikkert.

Standard

Bygningen har en normal god standard

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert ny avtrekksvifte på bad og fornyet i sikringsskapet
2016	Modernisering	Lagt nye VA-ledninger inn til kjellervegg i bakgård (F. Jørgensen)
2015	Modernisering	Rehabilitert bad (F. Jørgensen, Gjømø, Elektrikertjenesten og Thomas Fjellstad)
2015	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Ikea, tidligere eier utførte som egeninnsats
2015	Modernisering	Montert ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Fornyet sikringsskapet med automatsikringer.
2014	Modernisering	Montert vindel trapp mellom etasjer
2014	Ombygging	Innredet loftsetasjen.
2014	Modernisering	Lagt nytt parkettgulv i stuen med varmemefolie under
2012	Modernisering	-2015 Skiftet vinduer og dør inn til leiligheten fra felles trapperom
2011	Modernisering	Montert ny vedovn

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, det er papp på ukjent type undertak under takstein.

Tekkingen og undertaket har ukjent alder, men er trolig mer enn 30 år gammel.

Taket er besiktiget fra takterrassen og fra bakkenivå. Kun vurdert på det som er over denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er mosegrodde, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

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.
- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres og kontrolleres på taket, det kan være nødvendig bytte enkelte steiner.

Kostnad for dette medtatt, bør utføres i regi av sameiet. Stipulert kostnad er for denne seksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stein er noe mosegrodd og slitt.



Stein er noe mosegrodd og slitt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført med noe stålrenner og noe sinkrenner.

Vurdering av avvik:

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

Det var oppholdsvær på befaringsdagen så det er ikke mulig å fastslå om takrennene har lekkasjer og om det er riktig fall på disse.

Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført, men i bygater er det krav om at det skal være snøfangere på alle tak der det er risiko for at folk kan bli rammet av takras, i dette området er det fortau under taket og det må da monteres snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å få takrenner og nedløp kontrollert for lekkasjer og eventuelt utbedret.

Når taktekkingen skal byttes må det påregnes å bytte renner og nedløp også.

For å lukke avviket må det monteres snøfangere der det er risiko for at takras kan treffe folk.

Tiltaket bør utføres i regi av sameiet. stipulert kostnad er for denne seksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på taknedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med murte teglsteins vegger som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er enkelte sprekker i murtussen, medfører risiko for at vann trenger inn i tegl og lager skade på grunn av frostsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene må utbedres for å hindre ytterligere utvikling av skade.

Arbeidet bør utføres i regi av sameiet, andel av kostnad gjelder denne seksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekker i murpuss.



Sprekker i murpuss.



Sprekker i murpuss.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår. Innvendig på loft er det åpen himling med synlig hanebjelke. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si om det er laget lufting og hvordan tilstand konstruksjonen har. Tidligere eier informerte om at det er lufting i mønet da leiligheten ble solgt sist, ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget lufting i raftekasser, medfører at det blir begrenset ventilering av konstruksjonen, noe som utgjør økt risiko for skader på konstruksjon og undertak.

Det er ikke mulig å si noe om isolasjon og hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Konstruksjonen er plassbygget og har trolig liten bæreevne målt opp mot dagens krav, medfører for eksempel at den tåler mindre snølast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør forbedres og det bør kontrolleres hvordan taket er oppbygget, kostnad for dette medtatt med andel for denne seksjonen.

Ved omlegging av taktekingen eller montering av snøfangere må bæreevne beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, montert i tidsrommet 2013-2015.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer. Årsak er for lite ventilering i boligen.

Vindu i stue med slitasjemerker på karm er utbedret etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje merker på karm på stue vindu utbedret

Dører

Det er en isolert ytterdør fra felles trappegang inn i til leiligheten i første etasje, og isolert foldedør ut på takterrassen som har 2 lags glass. Brannndør montert i loftsetasjen og ut i felles trappegang, frihøyde på døren er under 2 meter. Dørene har malte trekarmmer, ytterdør på 1 etasjen er montert i 2015, dørene på loftetasjen er montert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Foldedør er vanskelig å åpne/lukke, døren må løftes opp for å få lukket den igjen.

Ytterdør på 1 etasjen er ikke brann klassifisert, dette medfører at den ikke fungerer som den skal i forbindelse med en brann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterdøren på 1 etasjen må byttes til en brann klassifisert dør (B30) for å lukke avviket.

Foldedøren må justeres slik at den kan åpnes og lukkes normalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Foldedør henger og tar i karmen



Dør uten brann klassifisering



Ytterdør på loftetasjen har lav frihøyde.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse dekket med sveiset papp med overliggende terrassegulv av komposittbord. Fall på underliggende gulv er ikke mulig å måle. Det er to synlige avløp med varmekabel i renne og på det ene nedløpet. Bryter til kabel er på innsiden av døren, ikke testet om den fungerer. Rekkverk/vegg mot gate har en høyde på 105 cm og er kledd med malt bordkledning. Forutsetter at papp tekkingen er fra 2014 da etasjen ble innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

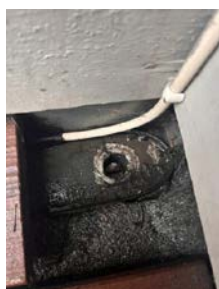
Sluker er små og det er derfor risiko for at de kan gå tett. Tette sluker kan medføre at vann renner inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at det gjøres jevnlig vedlikehold med rengjøring av sluker for å hindre at disse går tett. Varmekabel bør kontrolleres jevnlig slik at en er sikker på at den fungerer og kan holde avløpene åpne på vinterstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre utvendige forhold

Det er bod i felles uthus i bakgården. Boden er på ca 7 m².

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:

Boden har en enkel standard og er i dårlig stand, den egner seg kun for oppbevaring av ting som tåler fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det må påregnes behov for reparasjoner i boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Loftetasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt mdf panel i himlinger, himlingen på etasjen er skrå og det er synlige hanebjelker som er beiset. 1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue på underlag med varmekable, parkett på soverommene, flis på underlag med varmekabler i gang og belegg på kjøkken. På vegger er det malte plater og tapet. I himlinger er det malte plater i enkelte rom plater med formatet 60x120 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvet på kjøkkenet.

Det er synlige skjøter i himlingen på soverommet inntil badet, ikke fagmessig utført sparkling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må knirk i gulv utbedres og himling på soverom sparkles og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlige skjøter i himling



Synlige skjøter i himling

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Normal stivhet for byggeåret.

Tidligere eier har informert om at etasjeskiller ble oppgradert og isolert i 2014 ved ombygging.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik i stue utgjør 41mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom inntil bad utgjør 32mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue på loftetasjen utgjør 35mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det er i følge tidligere tilstandsrapport fremlagt en radonmåling fra 2017 på leiligheten i underetasjen.

Denne viser nivåer langt under anbefalte tiltaks verdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn fra 2011 montert i stuen.

Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget de senere år, siste feiing utført 9.8.2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ildfast stein har sprekker.

Det er en liten sprekk i ildfast stein i ovnen.

Sotluke er ikke lokalisert i boligen.

Pipen har en alder som tilsier at det må forventes behov for utbedringer på relativt kort sikt, det har ikke vært utført tilsyn de senere år, tilstand på pipen er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein må byttes og det anbefales at det blir utført tilsyn på anlegget før bruk, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnad for bytte av stein og tilsyn medtatt, ikke eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en vindel trapp med konstruksjon av stål og trinn av tre.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert, Åpninger mellom trinn er mer enn 10 cm som er dagens krav og krav da trappen ble montert. Trappen er smal, ca 60 fri bredde og det er en del rystelser i den ved vanlig gange.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Av sikkerhetsmessige forhold må åpninger i rekkverk og mellom trinn gjøres mindre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På dørbladet til badet er det noe fuktsvelling.
For øvrig lite bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørblad på badet er utbedret etter første befaring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i gang og på soverom inntil bad har skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene på soverommet går ikke helt slik de skal på grunn av skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene må justeres noe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er i følge opplysninger renovert i 2015, gjeldende teknisk forskrift fra 2010. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider med våtrommet. Tidligere eier har opplyst om at badet er rehabilitert av F. Jørgensen as, Byggefirma Gjødalstuen og Moen, samt Idé og Design as. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene på rommet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen med innfelte lamper og en høyttaler.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 18mm, utgjør ca 1:100 med tillatt avvik i henhold til Norsk standard.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se/kontrollere om membranen på gulvet er lagt opp på dørterskel slik at høydeforskjell topp sluk til oppkant ved dør er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det kontrolleres/dokumenteres at høydeforskjell topp sluk til topp membran ved dør er minst 25mm.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig membran under klemring i sluket.

Det kan se ut som at det er benyttet banemembran ut fra det som er synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mulig å se om det er tettet med mansjett rundt rørgjennomføring i vegg for servant. En utett løsning medfører risiko for at vann kan komme inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det fuges rundt rørgjennomføringen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, veggmontert toalett, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringer på kort sikt, avviket har kun visuell betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Drensapning under innbygget vannsisterne



Fuktsvelling på skapskrog

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling, tilluft under døren.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring fra elektriker.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble forsøkt tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandeblender til dusjen, traff en massiv vegg, fuktkontroll utført med pigger i vegg uten å påvise tegn til fukt, ingen utslag på måleapparat.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyrvakt

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

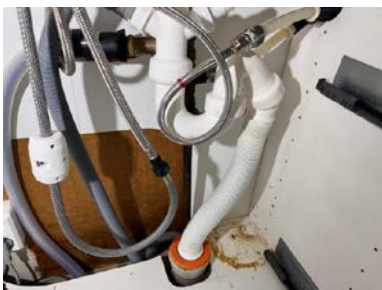
Det er merket etter fukt i bunn på benkeskap, trolig fra en liten lekkasje fra avløpet. Det er ikke oppstått noe skade av betydning som følge av dette. Det er ikke montert vannstoppesystem, medfører risiko for vannlekkasjer fra oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedring av avløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Merker etter vann i bunn på benkeskap.



Ikke vannstoppesystem under kjøkkenbenk

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut i vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet med drenering til gulv.

Tilstandsrapport

Anlegget er trolig montert i 2015 da bad og kjøkken ble fornyet.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

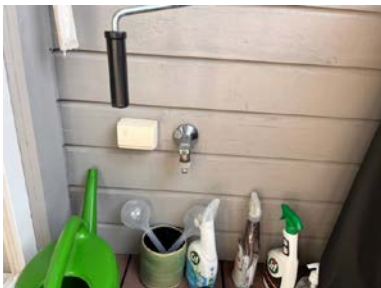
Eier informerer om at vannkranen på terrassen ikke er tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må utvendig kran tilkobles og rørkurser merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vannkran er ikke tilkoblet anlegget



Rørkurser er ikke merket

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er i plast på det som er synlig inne i leiligheten.
Trolig er det meste av dette byttet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt og lufting på anlegget.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.
Manglende stakepunkt kan medføre at det blir mer problematisk å åpne eventuelle tette rør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør undersøkes ytterligere om det finnes stakepunkt og lufting på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg på stue og vinduer som kan åpnes.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, ca 200 liter
Trolig ny i 2015, men det kan ikke bekreftes.
Det er montert vannstoppesystem i rommet.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring, 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A, 5 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

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

2014 Anlegget er i følge opplysninger i tidligere salgsoppgaver fornyet i 2014.

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

Nei Tidligere eier har lagt skjult el-anlegg i stuen, samt skiftet kontakter og koblingsbokser på begge soverom som egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med installasjon på loftetasjen i 2014 og på rehabilitering av sikringsskapet i 2022.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på øvrige arbeider som ble utført i 2015.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 30.10.2018 ingen feil registrert da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja. Anlegget ble kontrollert av DLE den 30.10.2018, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av at det er opplyst om at tidligere eier har utført noe arbeider selv anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og slukke utstyr

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng og er trolig fundamentert på fjell.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

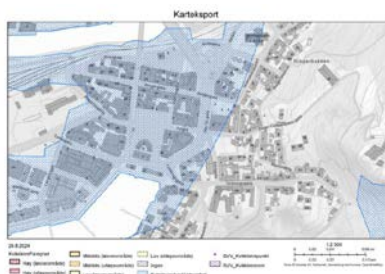
Områder inntil eiendommen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra gate og inn i bygningen, lagt nytt i 2016.

Anlegget er tilkoblet kommunale anlegg.

Det kan være eldre røranlegg i fellesdeler av bygningen som er i bruk også til denne seksjonen.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

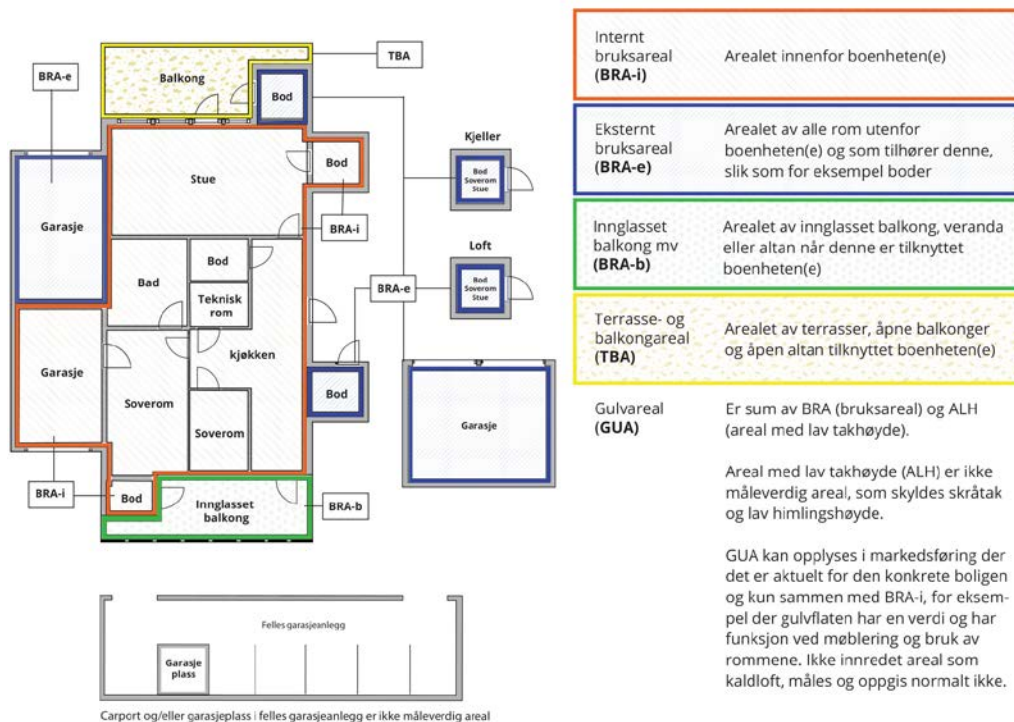
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft Etasje	58			58	9	9	67
1 Etasje	80			80			80
Utvendig bod		6		6			6
SUM	138	6			9	9	153
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft Etasje	Stue , Bod		
1 Etasje	Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er tak terrasse.

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

Bod på loftetasjen er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt inn et ekstra takvindu som ikke fremkommer på tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn i leiligheten.

Frihøyde i rømningsdør på loft er under 2 meter.

Felles trapperom har ikke varslingsanlegg eller røykventilering. Overflater i treverk.

Det har opp gjennom årene vært flere endringer av brannskiller i bygget. Det er derfor trolig ikke ivare tatt dagens krav til lyd og brann.

Det anbefales en brannteknisk gjennomgang av hele bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i loftstuen, under 10% av gulvarealet.

Etasjehøyde i første etasje er fra 2,4-2,55 meter.

Etasjehøyde på loftsetasjen er opp til 3,26 meter, etasjen har skrå himling.

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)
Boligbygg med flere boenheter	138	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.12.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Zia Tajik	
16.8.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Dag Sigridsson Brandth	Kunde
	Zia Tajik	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	122		5	533.7 m ²	Areal er oppgitt i eiendoms rapport	Eiet

Adresse

Peder Colbjørnsens gate 5, H0103

Hjemmelshaver

Brandth Dag Sigridsson, Tajik Zia

Eierandel

9 / 36

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i en eldre bygård i Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, parkering i gate eller på parkeringsplass nedenfor bygningen der det i følge opplysninger koster 2000 kr pr måned.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i sentrumsplanen datert 9.3.2017, regulert for boligbebyggelse.

Bygget ligger også i et område markert som Verneverdig tette trehusmiljøer (Sørhalden), Kulturmiljø av nasjonal interesse (Halden Empirebyen) og ligger i et område markert som Brannsmitteområde.

Selve bygningen er rødmerket i Sefrak-registeret.

Om tomten

Tomten er felles og består av en bakgård som er belagt med stein.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen består av flere eier-seksjoner.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 978 000	2024	Opplyst av kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Brannforebyggende enhet	12.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	12.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport	12.08.2024		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest vann og avløp	17.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere tilstandsrapport	12.05.2022		Gjennomgått	24	Nei
Tegninger	04.04.2022		Gjennomgått	6	Nei
NVE kart	29.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eldre tegninger		Tegningene har forskjellige datoer.	Gjennomgått	15	Nei
Ferdigattest takterasse	29.04.2022		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bruksendring seksjon nr 8	25.08.2017		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bruksendring av loftetasje seksjon 5	29.04.2022		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring på installasjon el på loft	14.03.2014		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring på installasjon rehab av sikringsskap	02.02.2022		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	07.03.2017		Gjennomgått	28	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ1825>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240110	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zia Tajik	Dag Sigrdsson Brandth
Gateadresse	
Peder Colbjørnsens gate 5	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftsrom ble renoveret og takterrasse bygd av forrige eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrassen er godkjent.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101240110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zia Tajik	7556742e84f9505b28e35 5a2b4bde9593f2e5775	09.07.2025 12:04:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Brandth	2c269e787f8bc7f6c223b 3cfab0892db7f8415da	09.07.2025 11:55:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240110

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

Nabolagsprofil

Peder Colbjørnsens gate 5 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Halden politistasjon	2 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.1 km	
Halden stasjon	5 min
Linje RE20	
0.4 km	

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	11 min
71 elever, 6 klasser	
0.7 km	
Os skole (1-7 kl.)	14 min
241 elever, 15 klasser	
1 km	
Kongeveien skole (1-7 kl.)	25 min
520 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
362 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
376 elever, 16 klasser	
1.4 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	13 min
1200 elever, 61 klasser	
0.9 km	
Halden vgs - avd. Risum	5 min
400 elever	
2.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Kviketomta Halden	2 min
Thon Hotel Halden	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

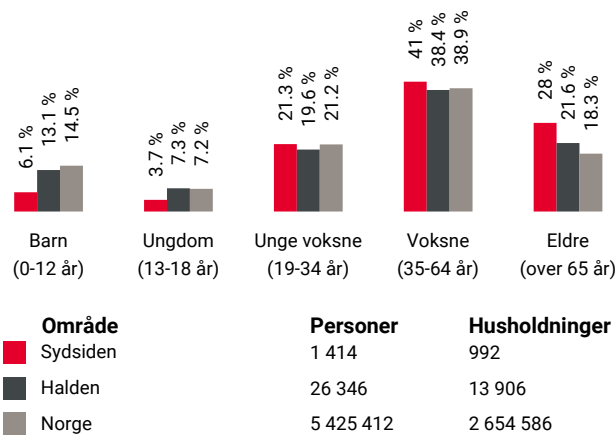
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	3 min
32 barn	
0.2 km	
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	16 min
74 barn	
1.2 km	
Høvleriet barnehage (0-5 år)	18 min
95 barn	
1.3 km	

Dagligvare

Kiwi Olav Vs Gate	2 min
PostNord	0.1 km
Joker Torvet Halden	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

⚽	Bakbanken - ballbinge	11 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	11 min	🚶
	Ballspill, friidrett	0.8 km	
🚴	Timeout Energy Club	6 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	7 min	🚶

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

8 min



Apotek 1 Ørnen Halden

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



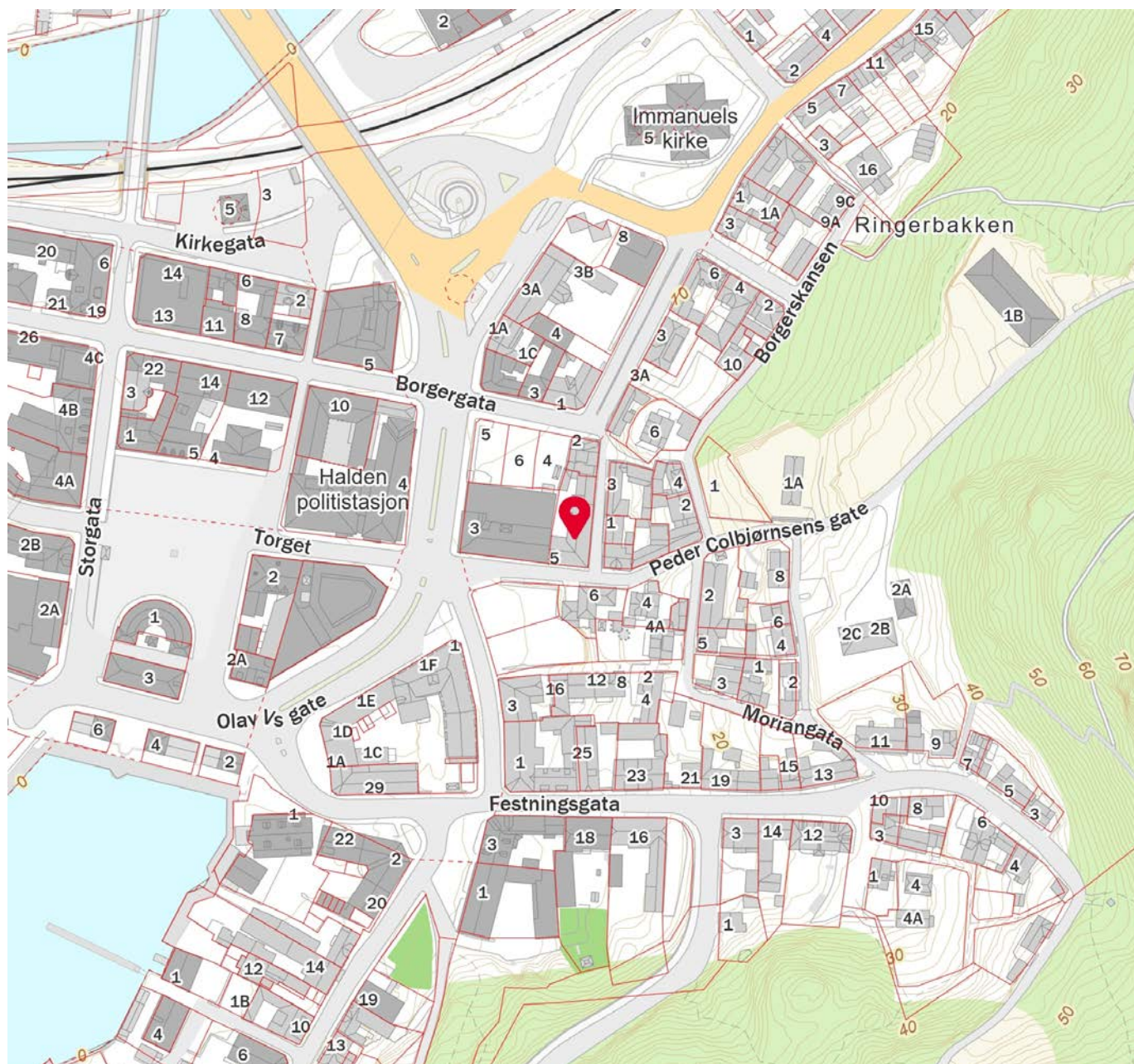
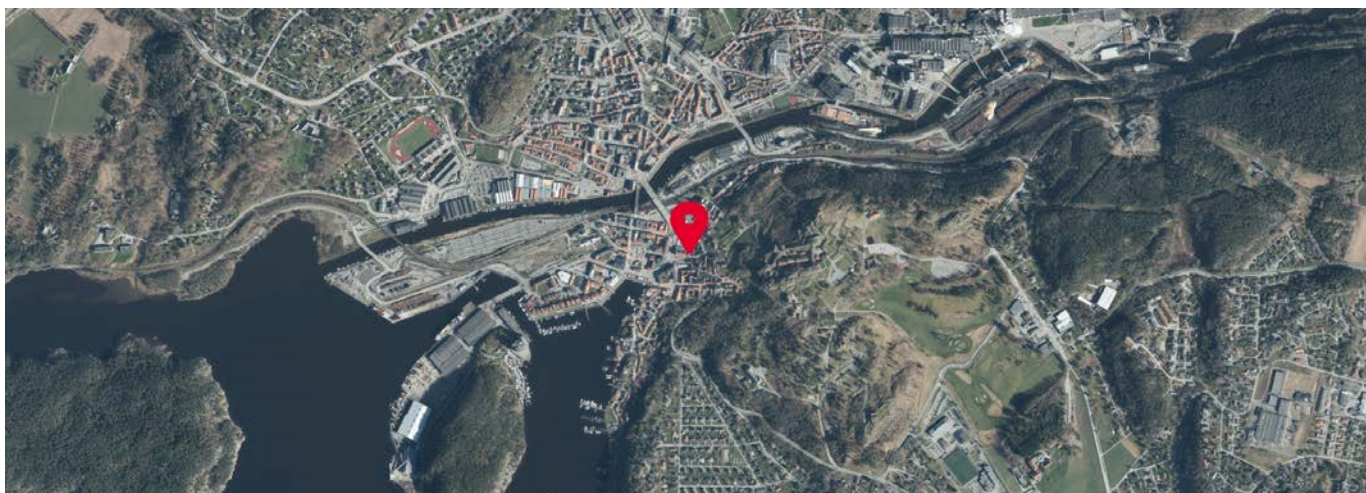
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 13. august 2024 10:13
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Peder Colbjørnsens gate 5 (1101240110) (gjelder saksnummer 5414154)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Peder Colbjørnsens gate 5, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Brandth
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.10.2018

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

12. august 2024 kl. 14:03 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt oversendes forespørsel.

takk!

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	5
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 237827665

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140056774

Bruksenhetsnummer H0103

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		09.08.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237827665

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 178,71 kr
Eiendomsskatt	5 463,29 kr
Feiing	609,41 kr
Renovasjon	4 363,25 kr
Vann	5 058,39 kr
Sum	23 673,05 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1978000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 934,00 kr	3 431,69 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 330,18 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 227,89 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	284,93 kr
Vanngebyr fl.fam.	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	2 723,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 837,50 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	4 435,64 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 429,14 kr
				Sum	29 293,72 kr	16 699,97 kr

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Alf-Helge Bjørnstad
Peder Colbjørnsens gate 5
1767 Halden

Vår referanse:
1101240110

Vår saksbehandler:
Cecilie K. Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
13.08.2024

Megleropplysninger på Peder Colbjørnsens gate 5 - gnr. 160, bnr. 122, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Dag Sigridsson Brandth	Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 Halden	13.11.1971
Zia Tajik	Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 Halden	15.03.1979

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

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post		
	Alf Helge Bjørnstad	900 84 63 8	alf-bj@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	160	122			
Sameiets org.nr:	927 375 206		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	IF : SP000357740				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: <i>Plikt til å delta i dugnad 1-2 ganger pr år</i>			

For Alf-Helge Bjørnstad

Halden 15/8-21
Sted, dato

Alf-Helge Bjørnstad
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

VEDTEKTER

Sameiets navn er "Boligsameiet Råden".

Sameiet består av 3 seksjoner av eiendommen gnr. 160 bnr. 122 i Halden kommune.

Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 gjelder for Boligsameiet.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne ett styre.

Styret skal bestå av 3 personer hvorav 1 skal være leder.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

Sameierbrøken er fastsatt etter areal.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameiets fellesutgifter skal fordeles likt eierbrøk på samtlige seksjoner. Sameierne fastsetter å konto beløp for fellesutgiftene og særutgiftene som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 mnd skriftlig varsel å flytte og å selge seksjonen.

Sameierne har plikt til å forsikre sin seksjon.

Halden den

140307.

Gunn-Rune Dahl
for Gaus Consult AS

Referat Årsmøte - Råden Sameie

31. oktober - 2023

Tilstede: Alf Helge Bjørnstad, Jan Tore Tønsberg, Dag Brandth

Møteleder: Alf Helge Bjørnstad

1 Referent valgt: Dag Brandth

Dugnad: - Bestilling av vindu over bodene Må måles på nytt.

Gjøres av Jan Tore før jul.

Alf Helge bestiller.

Regnskap. 55.000,- i pluss pr idag.

- Forsikring/ re-seksjonering/ dugnad / 40 kr mnd for nettbank / utlegg for maleutstyr / Godtgjørelse til leder /
- Lage ny fordelingsnøkkel på forsikring av bygg og legge på fellesutgift
- Dag sjekker pris hos andre forsikringsselskap på utvendig forsikring.
- Jan Tore overtar ansvar for regnskap. Får nødvendige tilganger av Alf Helge.

Saker til årsmøtet

5G-antennene ned fra fasaden. I leiligheten til Jan Tore skjer dette etter bindingstid er over. Dag fjerner sin nå.

Fjerne parabol på taket. Jan Tore ser på dette.

Møtet hevet.

Utgående saldo 31.12.2022	38 367,55
Innbet januar 2023	800,00
Utbet godtgj. Leder sameiet AHB	-2 000,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 31.01.2023	37 127,55
Innbet februar 2023	1 200,00
Omkostn nettbank for foretak	-45,50
Utgående saldo 28.02.2023	38 282,05
Innbet mars 2023	1 600,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 31.03.2023	39 842,05
Innbet april 2023	1 200,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 30.04.2023	41 002,05
Innbet mai 2023	800,00
Innbet forsikring for 22/23 seksj 5	10 181,00
Utbet AHB for utlegg til maling/koster dugnad	-1 772,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 31.05.2023	50 171,05
Innbet juni 2023	1 600,00
Innbet forsikr 2023/2024 Tønsberg	6 917,00
Innbet forsikr 2023/2024 Bjørnstad	1 995,00
Innbet forsikr 2023/2024 Bjørnstad	9 525,00
Innbet forsikr 2023/2024 Bjørnstad	6 648,00
Innbet forsikr 2023/2024 Neeb	9 198,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 30.06.2023	86 014,05
Innbet juli 2023	800,00
Innbet forsikr 2023/2024 Perinpanathan	8 175,00
Betalt forsikring If 2023/2024	-54 855,00
Omkostn nettbank for foretak	-45,50
Utgående saldo 30.07.2023	40 088,55
Innbet august 2023	1 200,00
Innbet forsikr 2023/2024 Brandt	12 397,00
Omkostn nettbank for foretak	-41,50
Utgående saldo 31.08.2023	53 644,05
Innbet september 2023	1 600,00
Omkostn nettbank for foretak	-40,00
Utgående saldo 30.09.2023	55 204,05



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

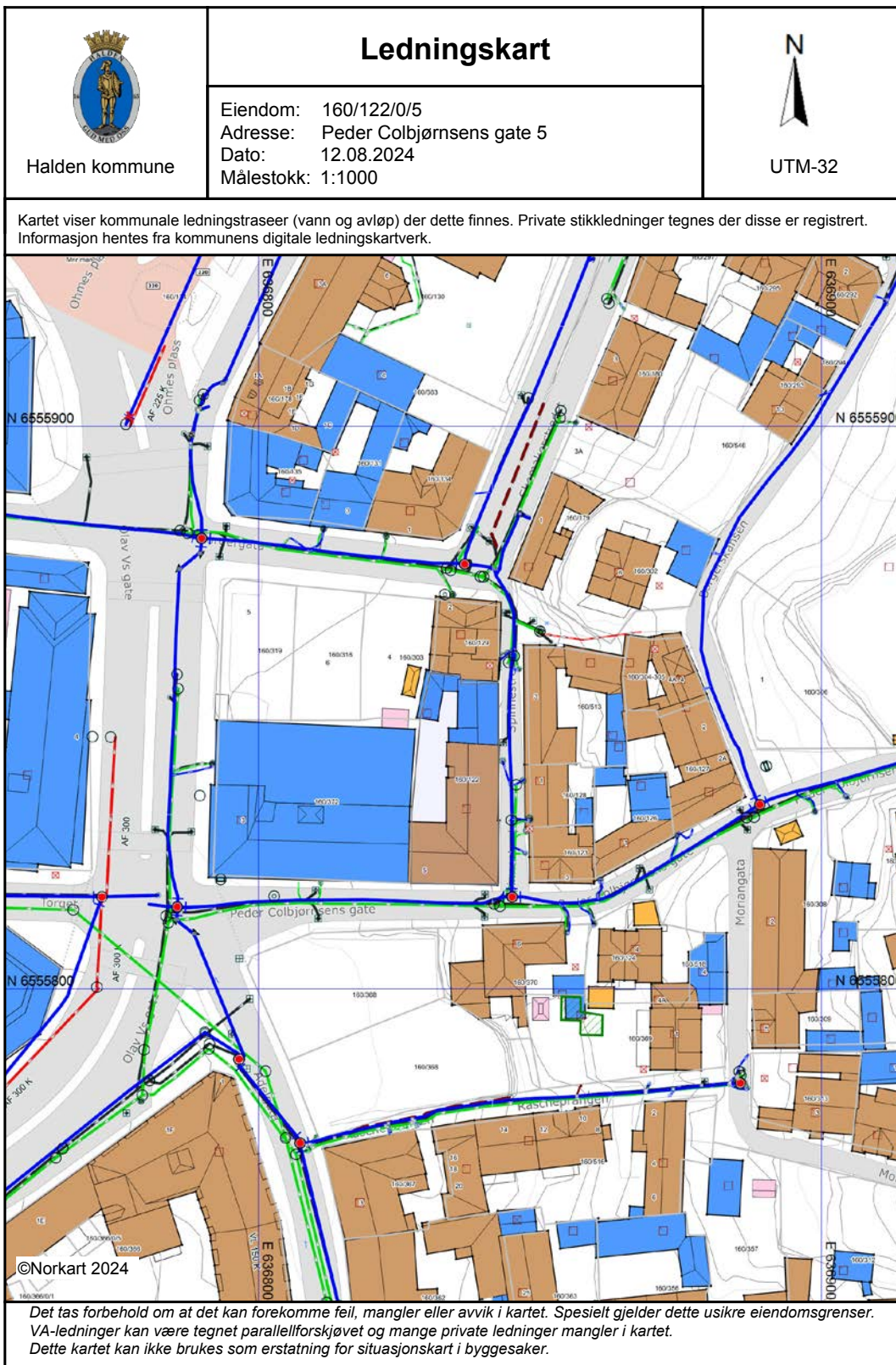
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

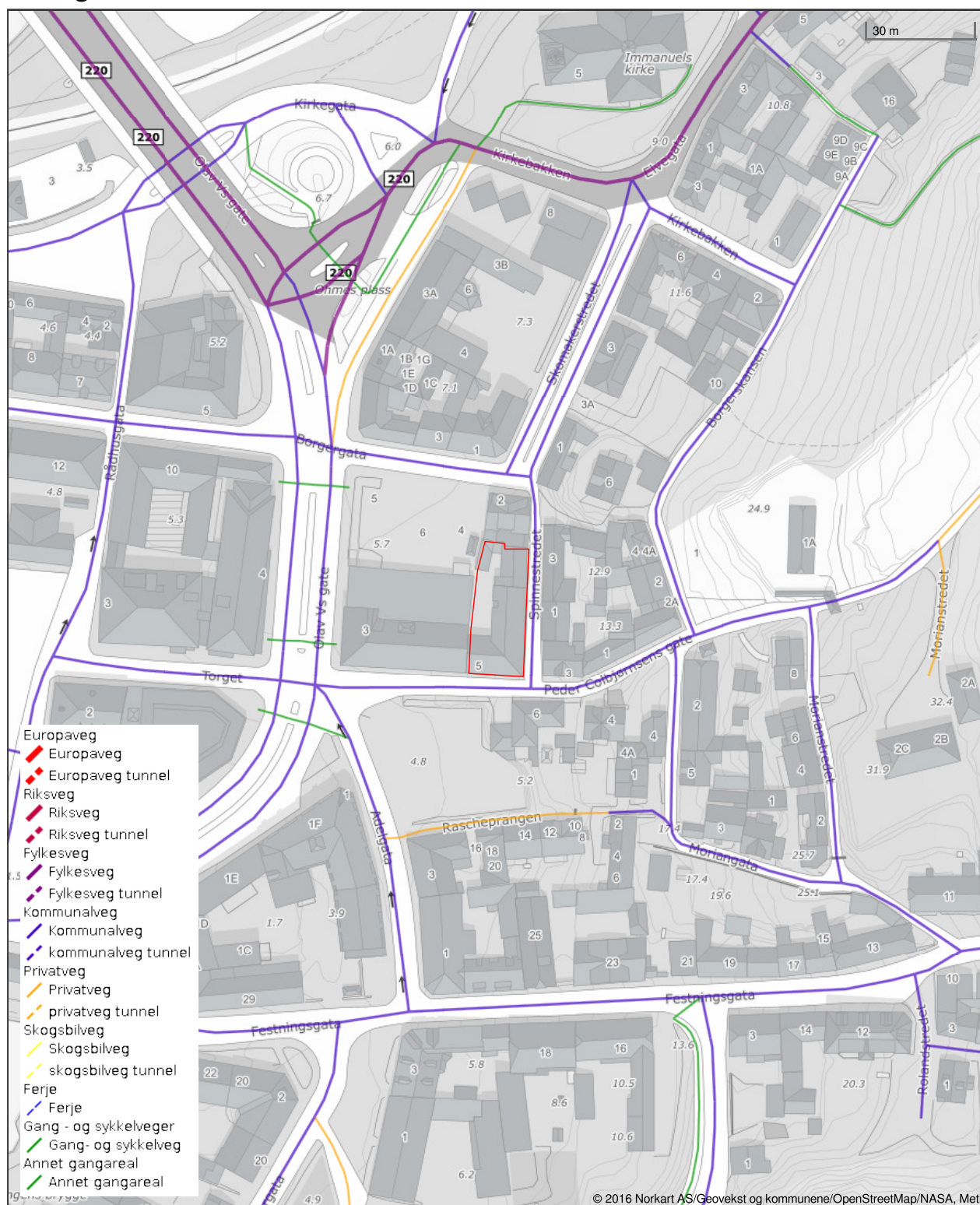
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 160/122//



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



Halden kommune

Byggesak

Takstfag AS
iddeveien 44 C
1769 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/3392-12	160/0122	Espen Waleur, 47 47 61 21	25.08.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 23.8.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av seksjon 8 fra næring til bolig (én leilighet med et BRA på 98,1 m²).

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN	160	0122		8

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 21.9.2016, vedtaksnr: 2016/220.

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

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Espen Waleur
juridisk rådgiver

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Marit Nilsen
Mona Øraas
Per Olaussen
Mona Bech
Siri Lindberg
Willy Elders
Elisabeth Svendsen

Kommunalteknikk
Geodata
Renovasjon
Økonomi og plan
Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Kommunalteknikk

Alf-Helge Bjørnstad
Peder Colbjørnsens Gate 5
1767 Halden

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/3592 - 4

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
29.04.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 27.4.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av loftsarealene i seksjon 5 fra tilleggsdel til hoveddel.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN	160	122		5

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 27.4.2022.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
TAKSTFAG AS

Iddeveien 44C

1769

HALDEN

Økonomi
Økonomi
Geodata



Halden kommune

Byggesak

F. Jørgensen AS
Jernbanegata 10
1767 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/3638-6	160/0122	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	17.11.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 08.11.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN	160	0122		

Tiltakets art

Omlegging/utvidelse av vann, spillvann og overvann for boligbygg med flere leiligheter samt montering av vannmåler.

Merknad: Eksisterende vannledning var lagt fra den kommunale veien «Pinnestredet» og ikke Peder Colbjørnsens gate som antatt. Eksisterende vannledning ble benyttet, ingen omlegging av vannledning.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 12.07.2016, vedtaksnr: 2016/138.

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

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:

Mona Bech

Willy Elders

Mona Øraas

Elisabeth Svendsen

Siri Lindberg

Marit Nilsen

Alf Helge Bjørnstad Peder Colbjørnsens gate 5 1767 HALDEN

Økonomi og plan

Miljø og landbruk

Geodata

Kommunalteknikk

Økonomi og plan

Kommunalteknikk

Takstfag AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/3939 - 2

Saksbehandler:
Siv Merethe Pedersen 47 47 61 21

Dato:
29.04.2022

Peder Colbjørnsens gate 5 - Innfelt balkong i tak - Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 13.04.22 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for innfelt balkong i tak – Peder Colbjørnsens gate 5 – 160/122/0/5-7

Tillatelse til tiltaket ble gitt 01.11.13.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Siv Merethe Pedersen
rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:
Kawa Sadeq

Kommunalteknikk



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Willy Elders
Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brann og feiervesen

Byggesak
Økonomi
Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen

Alf-Helge Bjørnstad
Peder Colbjørnsens Gate 5
1767 Halden

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/3592 - 4

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
29.04.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 27.4.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av loftsarealene i seksjon 5 fra tilleggsdel til hoveddel.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN	160	122		5

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 27.4.2022.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
TAKSTFAG AS

Iddeveien 44C

1769

HALDEN

Økonomi
Økonomi
Geodata

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.08.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	9/36		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	160/122, 160/122/0/1, 160/122/0/2, 160/122/0/3, 160/122/0/4, 160/122/0/5, 160/122/0/8, 160/122/0/9
Seksjonering Reseksjonering	21.06.2022 21.06.2022	2022/5824	Tinglyst 28.06.2022	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3001-160/122/0/6, 160/122, 160/122/0/1, 160/122/0/2, 160/122/0/3, 160/122/0/4, 160/122/0/5, 160/122/0/8, 160/122/0/9
Seksjonering Reseksjonering	17.07.2014 17.07.2014	J91/14	Tinglyst 19.09.2018	
Seksjonering Seksjonering	09.08.2007			160/122, 160/122/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRANDTH DAG SIGRIDSSON F131171*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Peder Colbjørnsens gate 5 1767 1767 HALDEN	Bosatt (B)
TAJIK ZIA F150379*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Peder Colbjørnsens gate 5 1767 1767 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Peder Colbjørnsens gate 5	H0103	160/122/0/5	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Peder Colbjørnsens gate 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140056774		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140056774: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	98,1
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	98,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.10.2007
Endre bygningsdata	06.05.2022	06.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Peder Colbjørnsens gate 5	H0103	160/122/0/5	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	4	0	0	0	0	0	0
U01	1	98,1	0	98,1	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/122

Bruksnavn	PEDER COLBJØRNSENSGT.	Beregnet areal	533.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	530
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555835	636835	0	Ja	533.7	

Eiendomskart for eiendom 3101 - 160/122//5



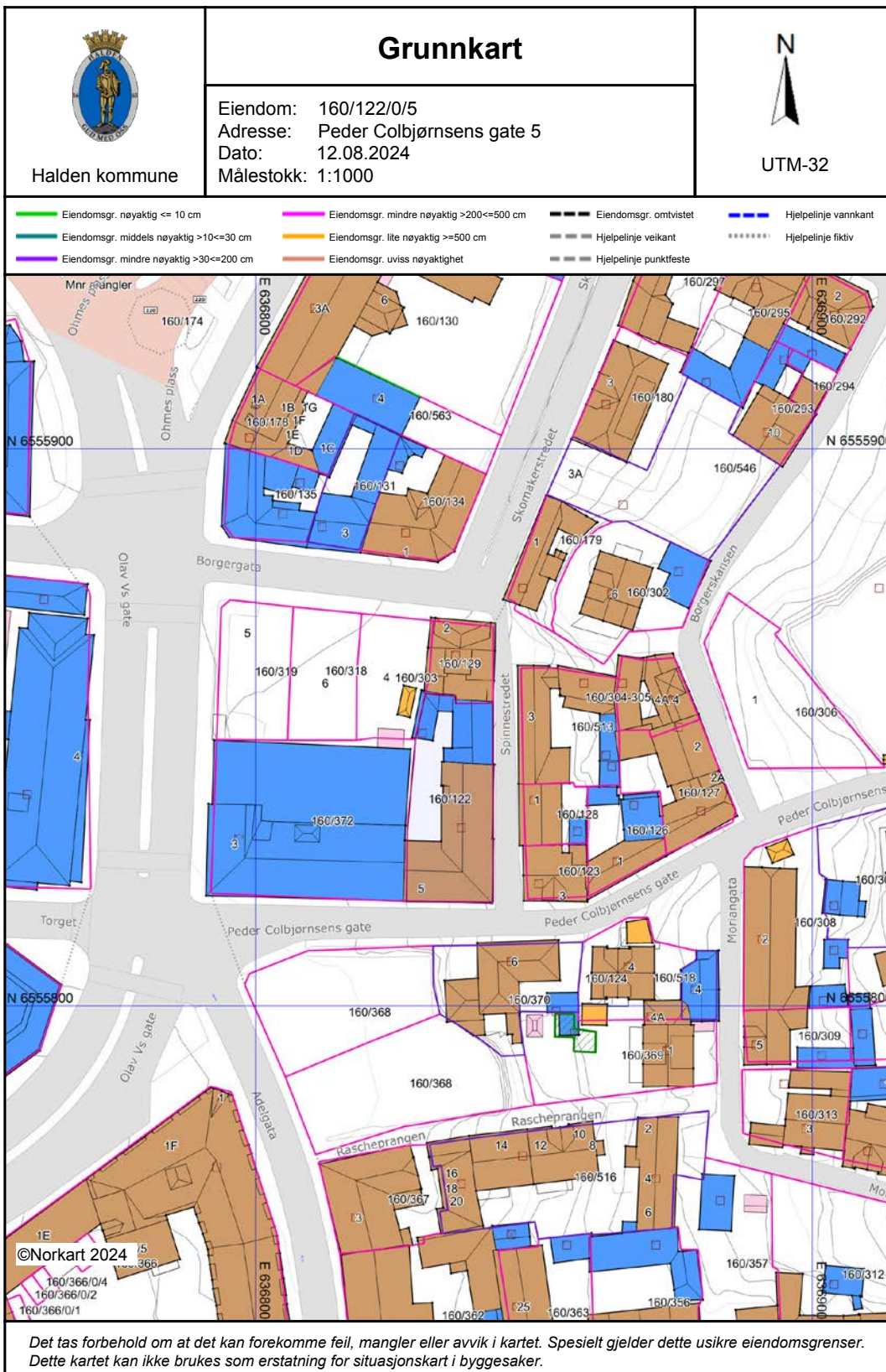
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	533,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555835	Øst	636835

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555818,61	636842,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,57	
2	6555854,39	636842,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,78	
3	6555854,29	636835,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,76	
4	6555855,58	636836,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
5	6555856,13	636830,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,51	
6	6555847,89	636828,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,43	
7	6555831,5	636827,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,45	
8	6555818,76	636827,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,74	



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/122/0/5, Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.08.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.08.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

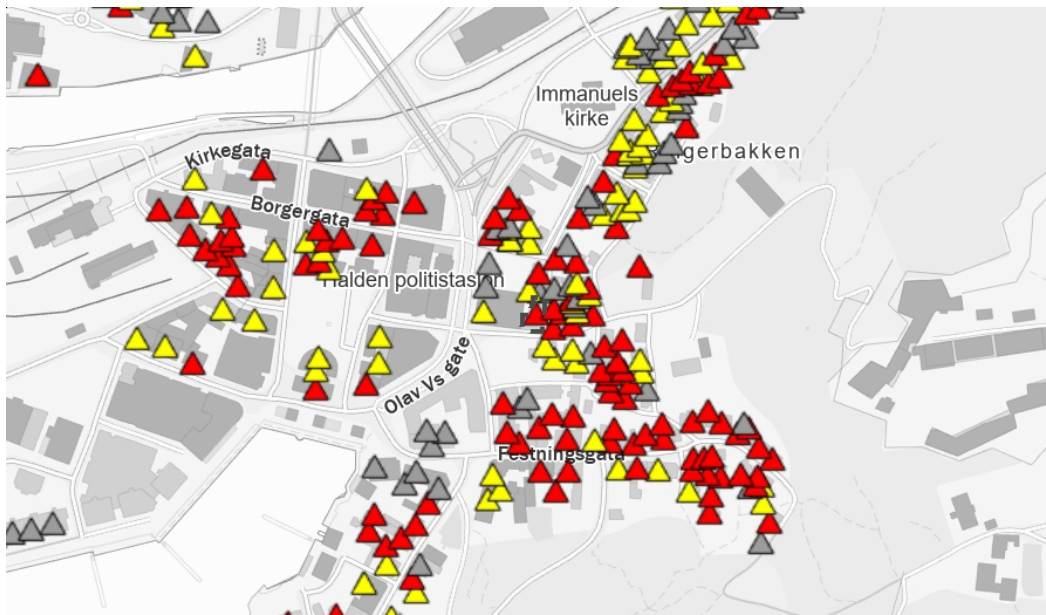
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.98 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.64 km
Flomfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	05.08.2024	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	05.08.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	131.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.07 km
Støysoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.05 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 05.08.2024

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.08.2024

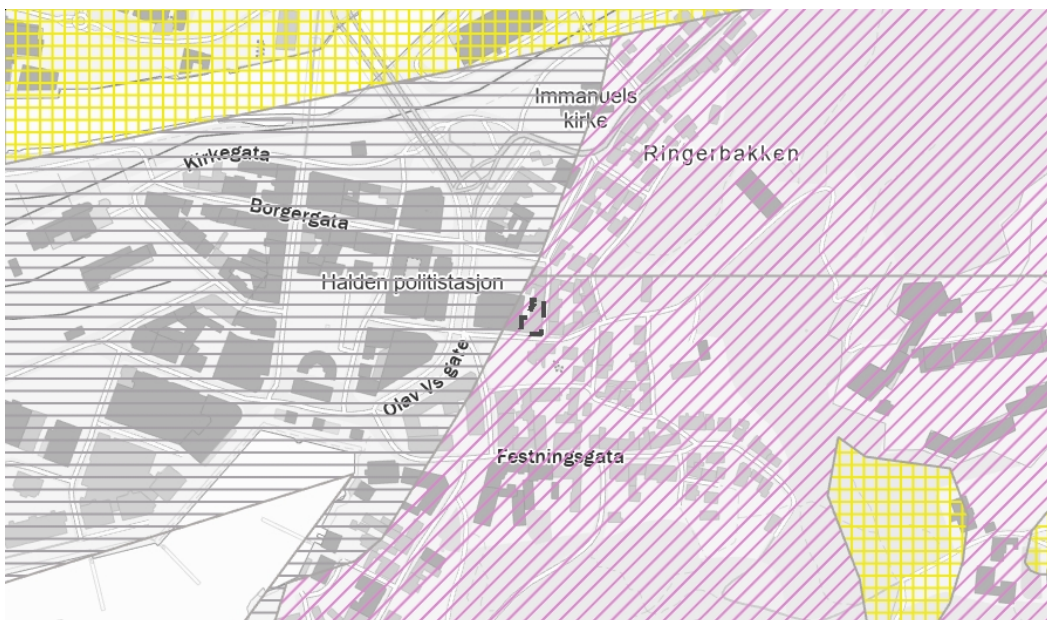
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 534 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.03.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	534 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H-570	
	Delareal	2 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	531 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-526
Navn	Bybroa over Tista
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/330/G-526.pdf



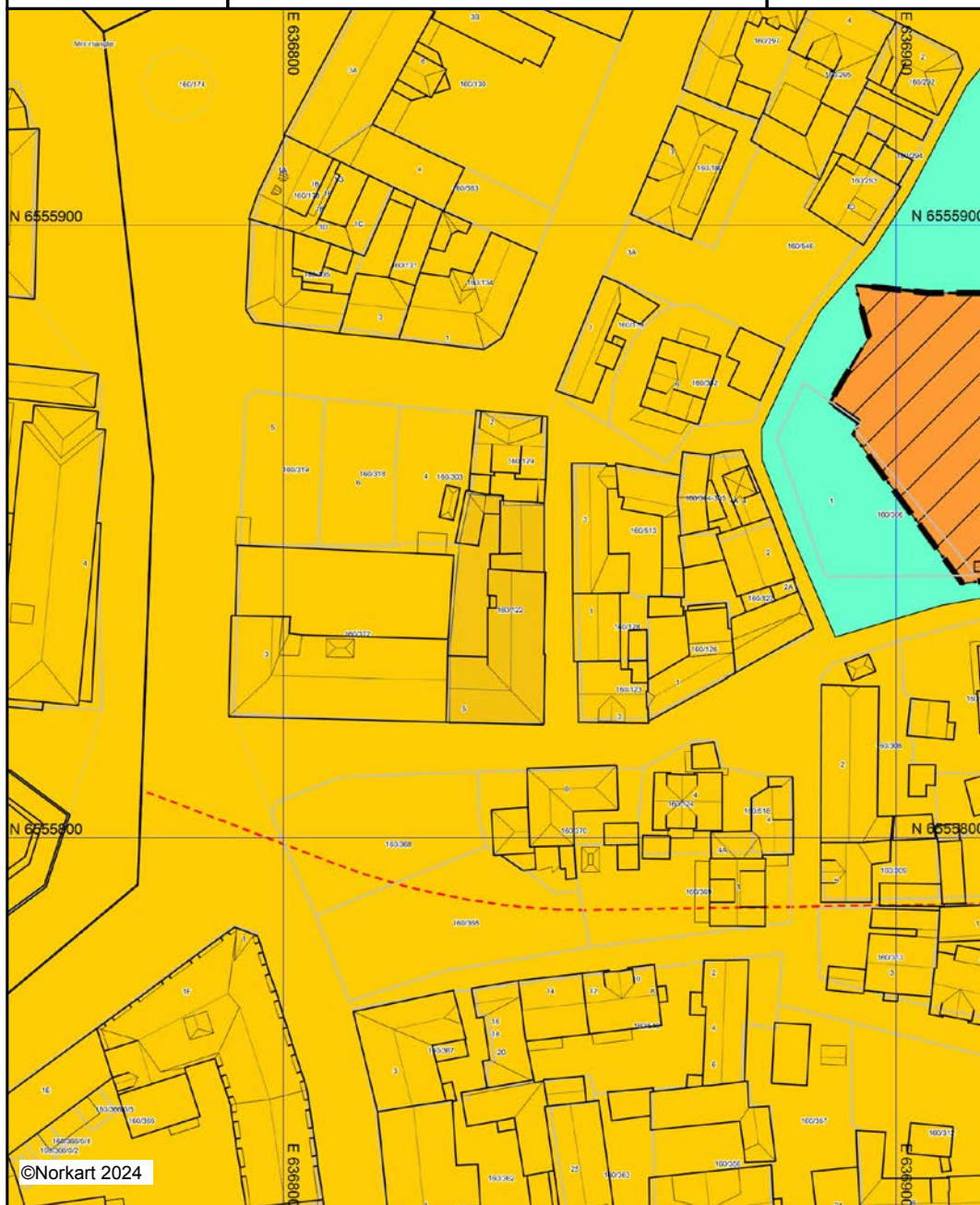
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/122/0/5
Adresse: Peder Colbjørnsens gate 5
Utskriftsdato: 12.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

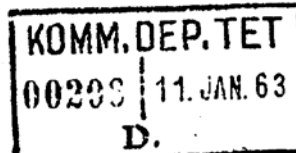
-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Bybrua

V e d t e k t e r .



§ 1.

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

§ 2.

og også etasjeskillere
Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger må oppføres av ~~murtvang og etasjeskillere, og med etasjeskillere av brannfaste materialer.~~

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

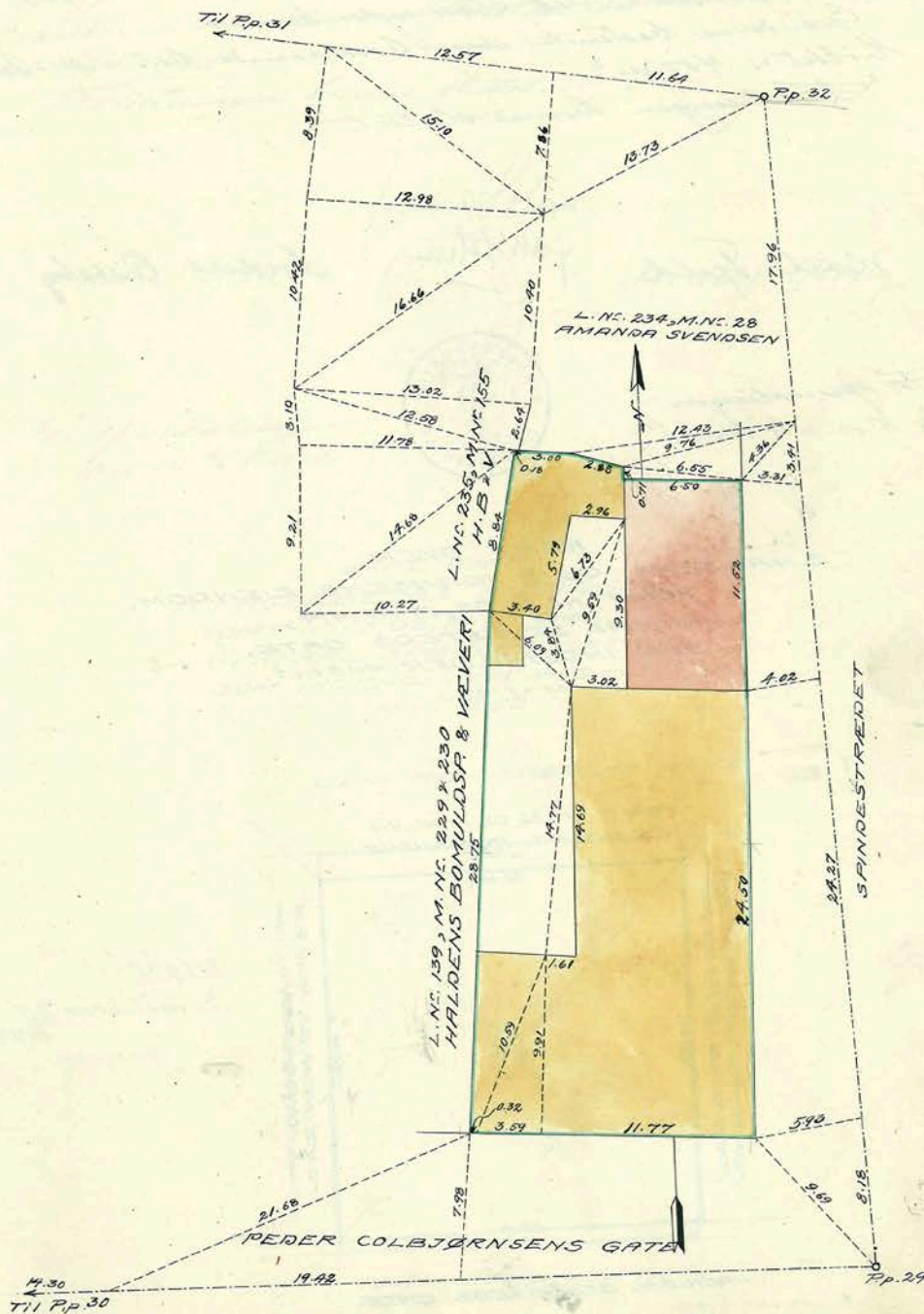
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen må få en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Bygningsrådet kan dispensere fra § 1 annet ledd, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter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

§ 6.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningrådet.

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

KART OVER
JOH. A. JOHANSENS EIENDOM,
L.N. 138, M.N. 20 & 27
PEDER COLBJØRNSSENS GATE, 5.
SOM INDEHOLDER 530 m².
M. = 1:250



✓ Aar 1913 den 11^{te} februar blev en offentlig opmålingsforretning afholdt over grunden N. Nr. 138, 14. Nr. 20 & 27, Peder Colbjørnsens gate og administreret af myndighede i navn af viderne K. Fiedz & A. Østby, og alle vedkommende indvarslet efter bekræftelse, som nedlægges protokollet.

Ved forretningen mødte cirka 20 grunde, forh. A. Jørgensen ved advokatfirmaet Guldbrandsen og af de tilstøtende naboegrunde sine: Andens buehusepioner & Væveri ved kancellisef Herre. Larsen. I det grunde blev der bestemt retsrettes opmålingen af grunden.

Aar 1913 den 8^{de} marts foretoges forretningen, grunden opmåltes slik, som herstændig har været.

Indholdet 4 530 m². ✓

Forretningen kom med sluttet.

Jens Soler

Karl Fjeld



Anders Østby

For opmålingen
kr. 15.00 - 24 februar
komme. —

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240110
Vår referanse: 3550431/24626619
Bestilling: C3 2024-08-13 154

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
690273	200	24.6.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	160	122	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

2014 14 / 4006

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601607634
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
959159092	HALDEN KOMMUNE
Adresse	
Postboks 150, 1751 HALDEN	
Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
090966	BJØRNSTAD ALF-HELGE
060466	BJØRNSTAD ANITA STRØM
Bruksenhet	
FRYDENLUNDVEIEN 18, 1784 HALDEN	
FRYDENLUNDVEIEN 18, 1784 HALDEN	
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)	
Knr	Gnr
0101	160
	122

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 520233 Tinglyst: 25.06.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

20.06.2014 10:34

Side 1 av 1

Ref. nr. 959159092

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Anita Strøm Bjørnstad Adresse Frydenlundveien 18 Postnr. Poststed 1784 Halden (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 060466	Ref. nr. [Redacted]	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0101	Halden	160	122
		Festenr.	Snr.
			6-57

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
090966	Alf-Helge Bjørnstad	1/2
060466	Anita Strøm Bjørnstad.	1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6	B	2		18				30				42			
7	B	2		19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				8 4				= nevner:				18			

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Seksjon 7 endres fra næring til boligseksjon og sammenføres med seksjon 6. Ny brøk blir 4/18.

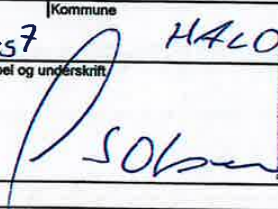
Dato	Utstederens underskrift
17/6-14	Anita Strøm Bjørnstad

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

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden 17/6-14 Halden 17/6-14	Anita Bjørnstad Alf-Helge Bjørnstad	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Halden 17/6-14.	AK-Hedg Bjørnstad

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
160	122
Festenr.	Snr.
6-57	
Kommune	
HALDEN	
Dato	Stempel og underskrift
20.06.2014	 HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

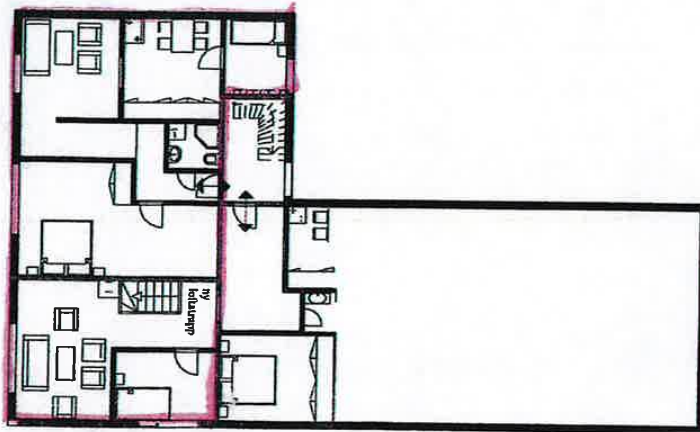
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Uttederens underskrift

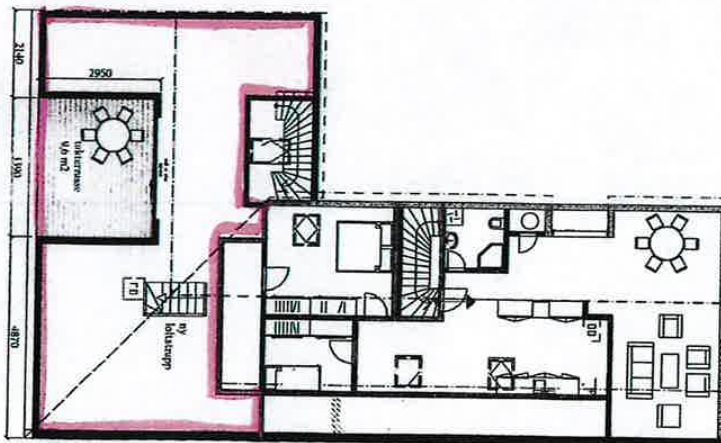
Tegninger på eksisterende bygning er kun
å betrakte som skisser.
Mål og areal kan avvike fra realitet.

Tegningene er utarbeidet på grunnlag av
målinger og planer som er forelagt av
eierne. Tegningene er utarbeidet på
grunnlag av målinger og planer som er
forelagt av eierne. Tegningene er utarbeidet
på grunnlag av målinger og planer som er
forelagt av eierne.



Hovedplan : endring er ny loftstopp til 2. etg.

seksjon 6



2. etg. : endring er ny loftstopp og takterrasse

Tid. seksjon 7

Østfold Byggeselskap
v. Knut Johannessøn

Stubbendv. 21 B 1788 Halden
Mob. 90 82 30 67
post@bygges.no
www.ostfoldbygges.no

Alf Helge Bjørnstrind				Skisse, plan for skk.	
160	22	1:100	E-1	Leilighet	
Vedder Calbjørnsens gt. 5, Halden				13.03.2013	

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240110
Vår referanse: 3550430/24626614
Bestilling: C3 2024-08-13 155

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
520233	200	25.6.2014	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101 HALDEN	160	122	0	7

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

2014 14 / 4006

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601607634
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
959159092	HALDEN KOMMUNE
Adresse	
Postboks 150, 1751 HALDEN	
Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
090966	BJØRNSTAD ALF-HELGE
060466	BJØRNSTAD ANITA STRØM
Bruksenhet	
FRYDENLUNDVEIEN 18, 1784 HALDEN	
FRYDENLUNDVEIEN 18, 1784 HALDEN	
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)	
Knr	Gnr
0101	160
	Bnr
	122

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 520233 Tinglyst: 25.06.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rikn nr 959159092

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Anita Strøm Bjørnstad	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Frydendalsveien 18	
Postnr. Poststed 1784 Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 060466 42031	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0101	Halden	160	122
		Festenr.	Snr.
			6-37

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
090966 [redacted]	Alf-Helge Bjørnstad	1/2
060466 [redacted]	Anita Strøm Bjørnstad.	1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6	B	2		18				30				42			
7	B	2		19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2 4				= nevner:				18			

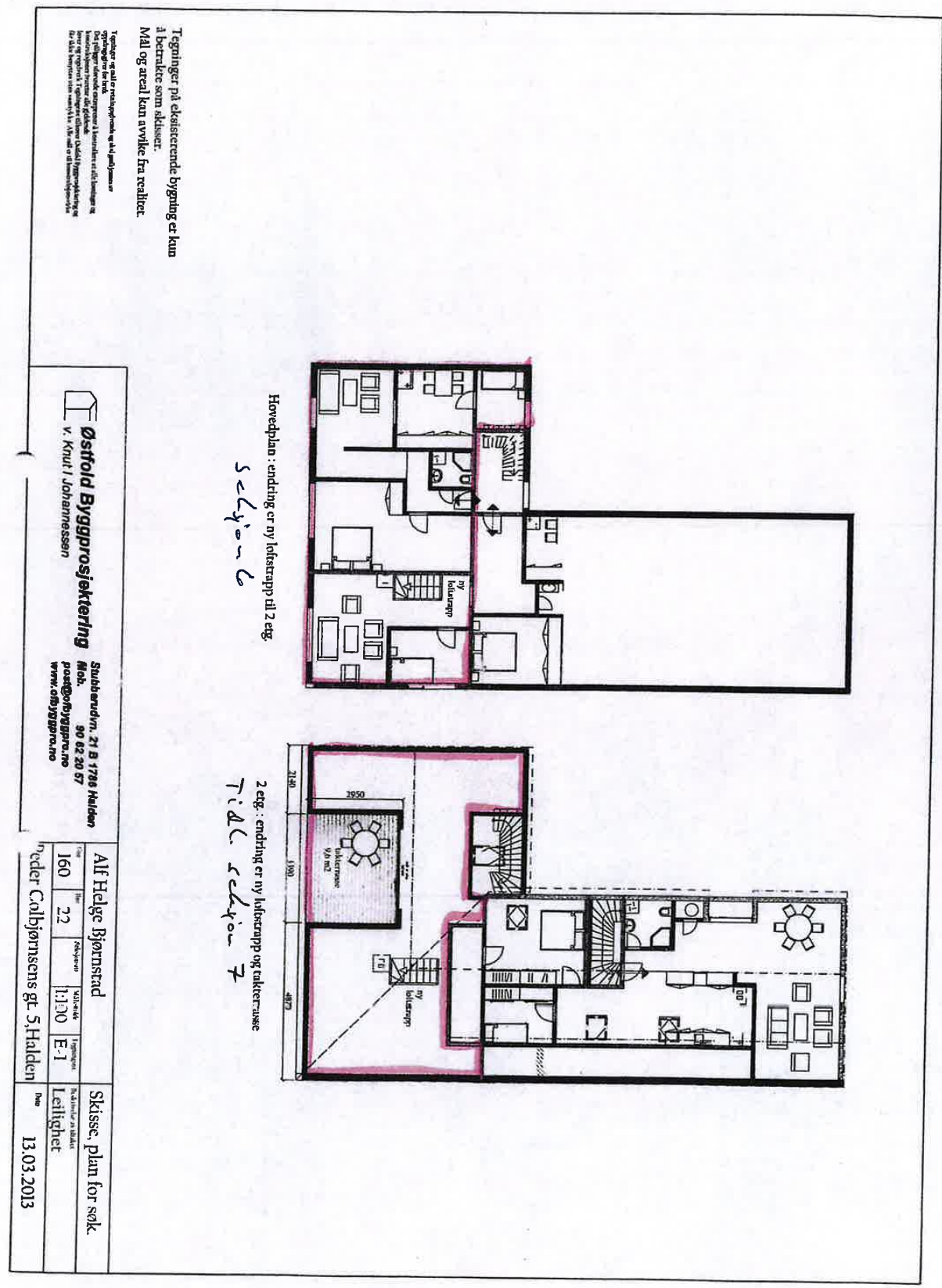
4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Seksjon 7 endres fra næring til boligseksjon og sammenføres med seksjon 6. Ny brøk blir 4/18.

Dato 17/6-14	Utstederens underskrift Anita Strøm Bjørnstad
-----------------	--

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

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

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samleboen reduseres)
Halden 17/6-14 Halden 17/6-14	Anita Bjørnstad Aif-Helge Bjørnstad	



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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240110
Vår referanse: 3550432/24626624
Bestilling: C3 2024-08-13 153

Dato
13.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
578412	200	17.7.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	160	122	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613644891
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
031290	NEEB FREDRIK JØRGEN	H0201	PEDER COLBJØRNSSENS GATE 5, 1767 HALDEN
160160	PERINPANATHAN KANIYA	H0101	BORGERGATA 2, 1767 HALDEN
160280	TØNSBERG JAN TORE		SMERKERUDVEIEN 81, 1852 MYSEN
090966	BJØRNSTAD ALF-HELGE	H0103	PEDER COLBJØRNSSENS GATE 5, 1767 HALDEN
120680	SANNUGANATHAN MEENALOGINI	H0101	BORGERGATA 2, 1767 HALDEN
060466	BJØRNSTAD ANITA STRØM	H0103	PEDER COLBJØRNSSENS GATE 5, 1767 HALDEN
220484	TØNSBERG LINE-SUSANN		SMERKERUDVEIEN 81, 1852 MYSEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3001	160	122

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 690273 Tinglyst: 24.06.2022
STATENS KARTVERK

21.06.2022 09:18

Side 1 av 1

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1: Areal overføres fra S5 og S2. Areal overføres fra S6 (bod, TB1). Brøk endres.

Seksjon 2: Areal overføres til S1 og S9. Får areal fra S9. Brøk endres.

Seksjon 3: Areal overføres fra S6 (bod, TB3). Brøk endres.

Seksjon 4: Areal overføres fra S5. Areal overføres fra S6 (bod, TB4). Brøk endres.

Seksjon 5: Areal overføres til S4 og S1. Areal overføres fra S6 (bod TB5). Areal overføres fra fellesareal. Brøk endres.

Seksjon 6: Seksjonen utgår. Overfører alt areal til S1, S3, S4 og S5.

Seksjon 8: Seksjonen endrer formål fra næring til bolig. Brøk endres.

Seksjon 9: Areal overføres til S2.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Seksjoneringstegninger som viser riktig seksjonering.

Samtykke fra panthaver og urådighet (S5).

Referat fra årsmøte.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

1/6-22

Innsenderens underskrift

AIF-Helge Bjørnstad

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 5, 6, 8 og 9	Halden 1/6-22	Alf-Helge Bjørnstad	Alf-Helge Bjørnstad
2	Halden 3/6-22	Meenalognelli	Meenalogni Sanmuganathan
3	Halden 6/6-22	Fredrik J. Neeb	Fredrik Jørgen Neeb
4	Halden 7/6-22	Jan Tore Tønberg	Jan Tore Tønberg
2	Halden 3/6-22	Kaniya	Kaniya Perinpanathan
1, 5, 6, 8 og 9	Halden 1/6-22	Anita Strøm Bjørnstad	Anita Strøm Bjørnstad
4	Halden 7/6-22	Line Tønberg	Line-Susann Tønberg

Dato 1/6-22 Innsenderens underskrift Alf-Helge Bjørnstad

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato <i>Halden 1/6-22</i>	Underskrift <i>Alf-Helge Bjørnstad</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver ALF-HELGE BJØRNSTAD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

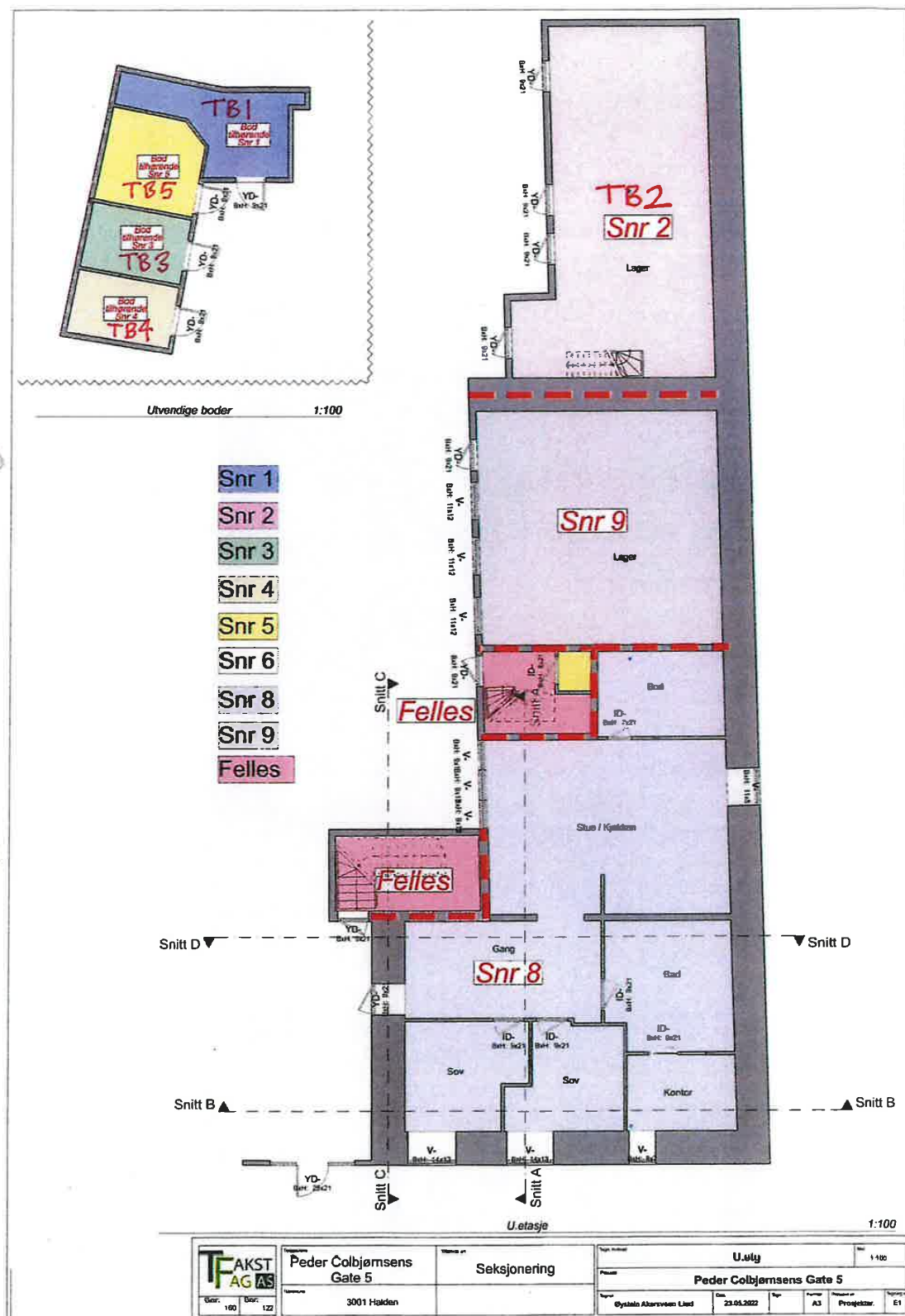
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

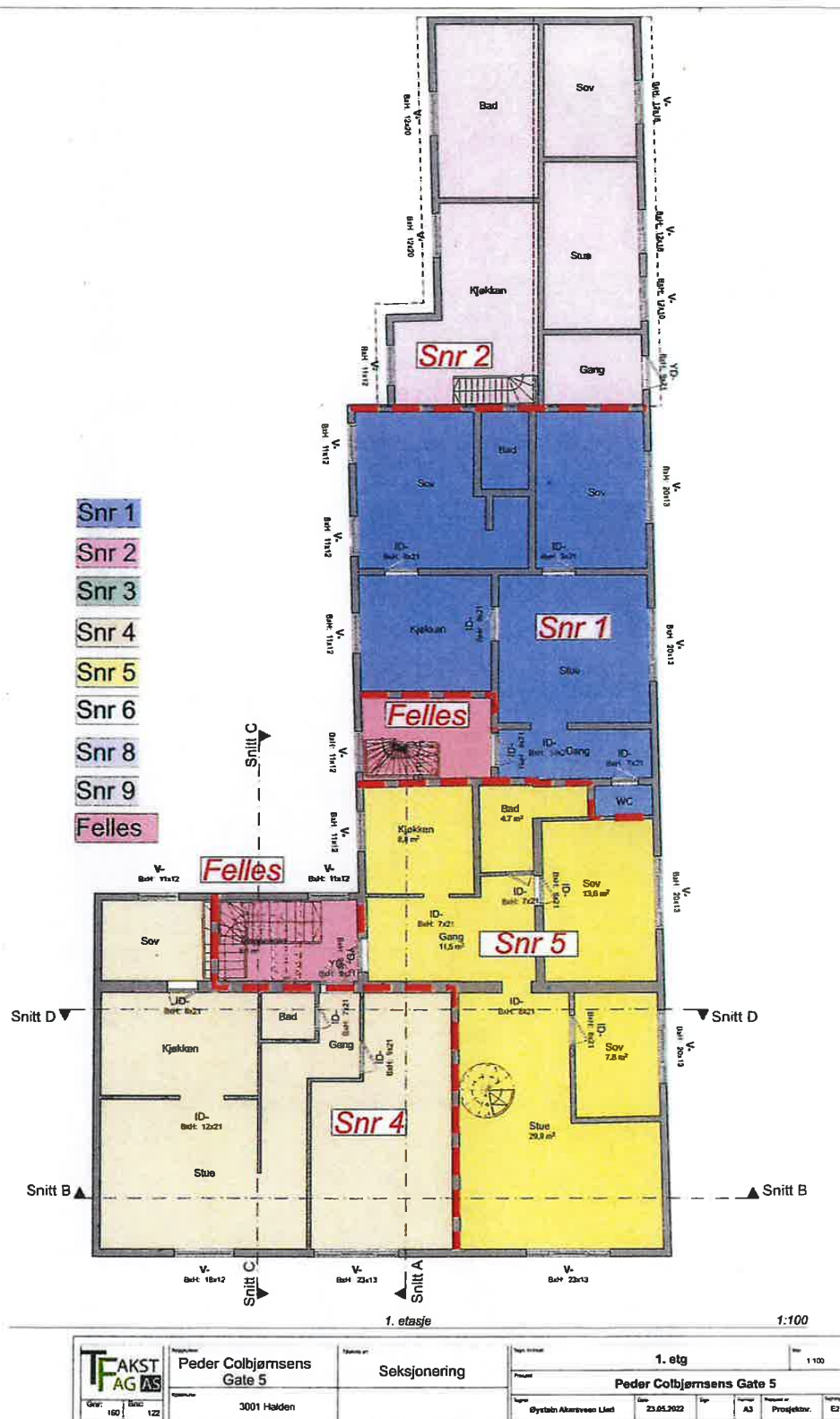
14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

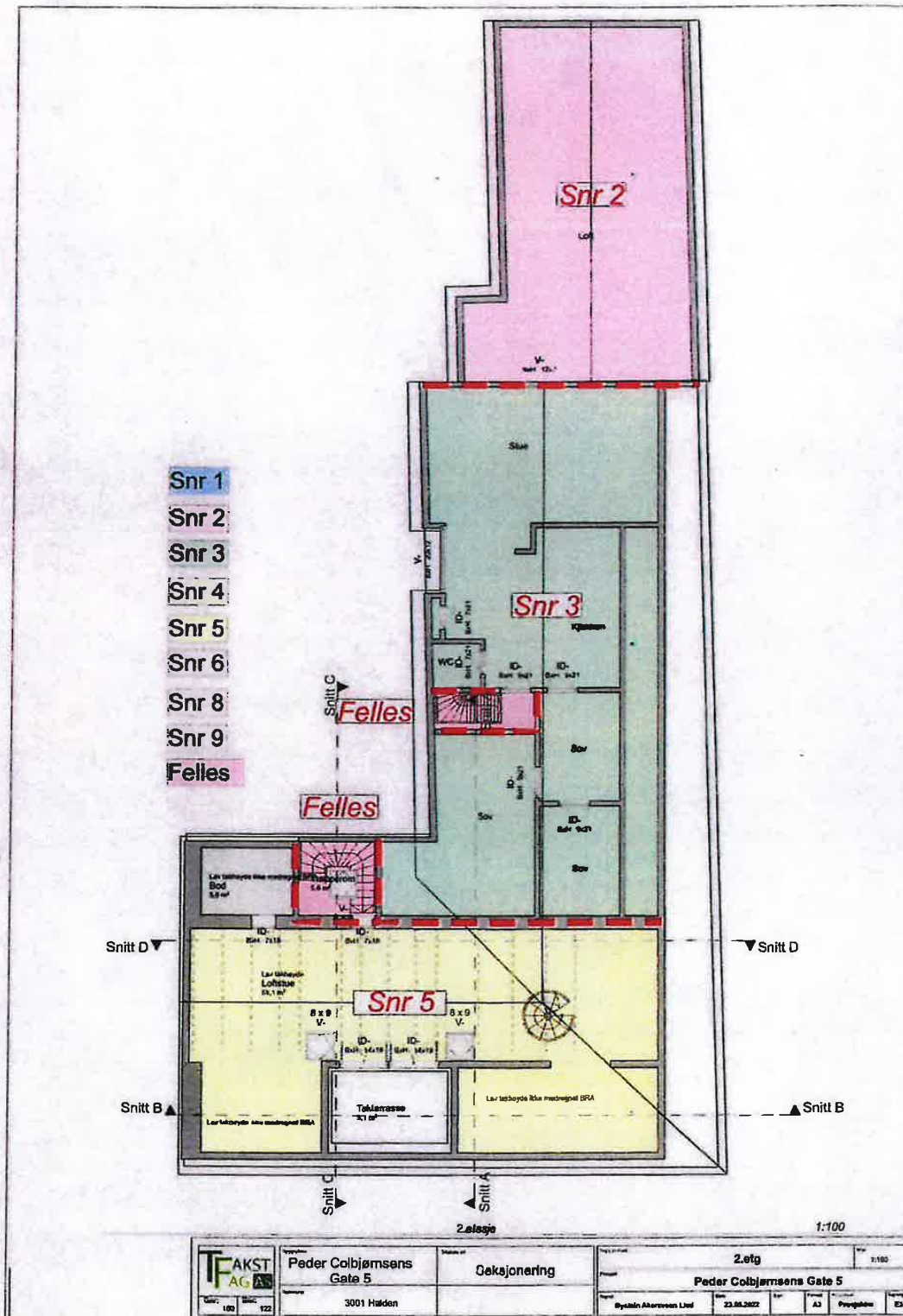
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. <i>3001</i>	Kommunens navn <i>Halden</i>	Gårdsnr. <i>160</i>	Bruksnr. <i>122</i>	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato <i>31/5-22</i>	Underskrift <i>Cherbel</i>	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten			

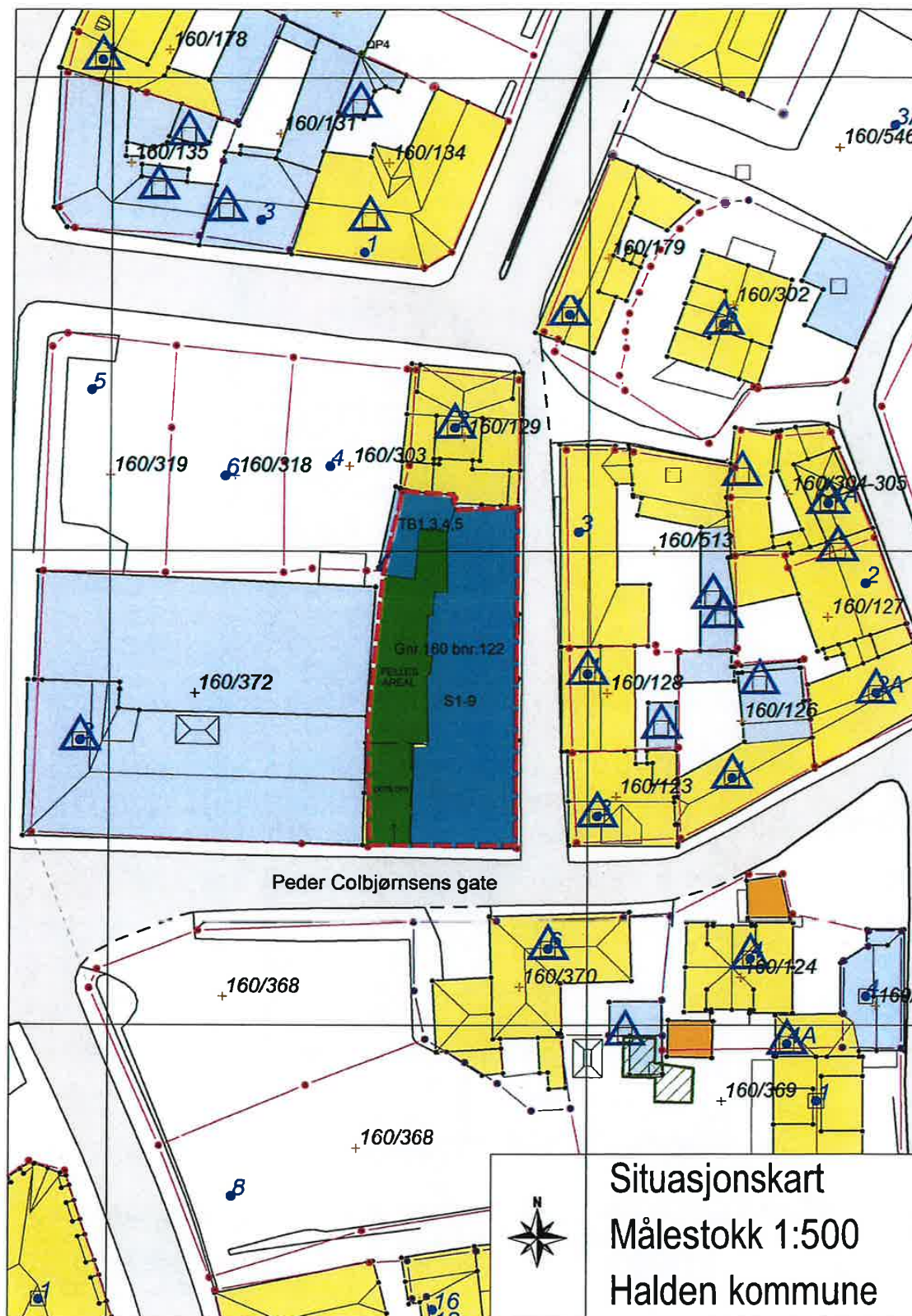
Dato <i>1/6-22</i>	Innsenderens underskrift <i>Alf-Helge Bjørnstad</i>
-----------------------	--

[illegible]











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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

For eiendommen:

Adresse:
Peder Colbjørnsens gate 5, 1767 Halden
gnr. 160, bnr. 122, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240110

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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 _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



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

aktiv.
Tar deg videre