

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 119 990,-
Total ink omk.: Kr 4 869 990,-
Årlig festeavgift: Kr 1 703,-
Selger: Patrick Isaksen
Tane Kristine Isaksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 151/185 kvm
Tomtstr.: 1131.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 841
Oppdragsnr.: 1101240080

Nyoppusset enebolig på populære Stenrød!

Nå har du muligheten til å sikre deg en lekker og innholdsrik enebolig med total ny innvendig standard fra 2024. Flytt rett inn i din nye drømmebolig på Stenrød!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	82
Andre vedlegg	85
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 185 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Bad, vaskerom, stue, soverom, gang og lagerrom.

BRA-e: 19 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 86 m² Bad, kjøkken, stue, bod og 3 soverom.

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevelvære i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om

mistolking i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1131.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i sydvestvendt terreng med opparbeidet plen, hekkplanter, samt

gårds plass. Fine, solrike uteplasser!

Tomten er festet Halden kommune.

I bakkant av huset skrår terrenget oppover og går over i naturtomt med fjell. Selger opplyser: Det foreligger tegninger for fradeling av en tomt på denne delen av tomten. Halden kommune har gitt tillatelse til ny avkjørsel. Tomten er ikke søkt fradelt og kjøper overtar ansvar og risiko for gjennomføring av en eventuell fradeling. Se vedlagte tegninger og vedtak fra Halden kommune.

Årlig festeavgift

Kr 1 703

Festetid

Festekontrakten utløper 14.10.2070.

Regulering av festeavgift

Neste regulering desember 2032 etter konsumprisindeksen. Reguleres hvert 10. år.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten i henhold til tomtefesteloven.

Beliggenhet

Velkommen til populære Stenrød! Her bor du utrolig godt og praktisk til med busstopp like ved, kort og trygg gangvei til Hjortsberg barneskole, idrettshall, videre til butikk og ungdomsskole m.m. Like i bakkant lokker den vakre Høiåsmarka oss med sine tur- og treningsløyper, lysløyper og ikke minst den koselige Høiåshytta hvor man kan varme seg rundt peisen med en varm toddy!

Adkomst

Direkte fra Stenrødveien

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Stenrødveien

Bygningssakkyndig

Patrick Dybedal Svendsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn. Yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takstein.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Sokkel: Hall, dusj/wc, vaskerom, bod (med nytt, stort rømningsvindu som muliggjør bruksendring til soverom om behov), 1 soverom, tv-stue. I tillegg inneholder sokkeletasje en integrert garasje for 1 bil.

1.etg.: Stort åpent kjøkken med kjøkkenøy, 3 soverom, dusj/wc, stue og spisestue med utgang til terrasse.

Loft: Kryploft med lagringsplass.

Frittstående sportsbod.

Standard

Nytt og lekkert med nye overflater, innredninger m.m. i 2024! Her er det komplett 2 nye bad/wc med lekre fliser på gulv og på vegg, dusjhjørner, vegghengte toaletter, og lekre baderomsinnredninger fra Scala bad med skuffløsninger. I tillegg et separat vaskerom. Nytt, stort kjøkken med innredning fra Staal og Sønn AS med integrerte hvitevarer! Kjøkkenet har en stor, lekker øy som et naturlig samlingspunkt i kjøkkenet. Åpen løsning mot deler av stuen som har enstavs laminatgulv i lysoljet eik. Dels malt panel og dels slette, malte vegger i lyse, duse farger. Soverom og tv-stue med laminat på gulv. Vedovn i stuen, samt luft/luft varmepumpe som sikrer deg energiøkonomisk oppvarming.

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.

Terrengforhold TG2

Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra

husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Fundamenter TG2

Boligen er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket sprekker i grunnmuren, og på bakgrunn av dette så anses fundamentet og være i ok stand. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen annet enn planhetsavvik innvendig i boligen, noe som må anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Årsak / Konsekvens:

På befaringdagen ble det registrert noen tegn til planhetsavvik i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være utsatt for en kombinasjon av noe fuktinnslag fra symptomer på sviktende drenering, slitasje og alder og mulige variasjoner i jordens tetthet under fundamentet som manglende komprimering eller leiregrunn. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen utbedres og det bør gjøres utbedringer av fundamenteringen.

Drenering og fuktsikring TG2

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturligaldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, Det antas at de drenerende massene fungerer noe redusert, da det er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Årsak / Konsekvens:

Det ble utført fuktmålinger i bunnsvill mot vaskerom som går mot yttervegg. Her ble det målt 14 vektprosent i trevirke. Dette anses ikke som skadelig fukt, men man kan si at dette er noe høyt på nytt trevirke. Dette antas å komme fra en kombinasjon av kapilær oppsug fra grunnen, samt noe sviktende drenering. Det ble også målt nevneverdig planhetsavvik i boligen som også kan være tegn på at dreneringen er noe sviktende. Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater. Konsekvensene av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at det kan oppstå noe planhetsavvik på gulvoverflater, organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikkeminst så kan det være helsefarlig å oppholde seg i en fuktig kjeller.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen vedlikeholdes eller skiftes ut.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) TG2

Terrasse på 34,2 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde. Hjemmelshaver forklarer at dem har beiset terrassebordene i 2024.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert en del slitasje på grunn av manglende vedlikehold på rekkverk. Dette vil over tid føre til at rekkverket begynner å råtne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold av terrassen.

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen TG2

Platting av steinheller på 9,4 m² ved siden av terrasse. Plattingen fremstår delvis grodd igjen av gress og mose, men det ble ikke avdekket noen større avvik på plattingen annet enn manglende vedlikehold over tid.

Årsak / Konsekvens:

Plattingen fremstår med manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til at den har blitt grodd delvis igjen av mose og gress. Dette kan over tid føre til større skjevheter i plattingen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må plattingen rettes opp, og det må foretas vedlikehold for at setninger ikke oppstår.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG2

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein.

Taktekkingen fremstår slitt, fra bakkeplan.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert at taket er mosegrodd stedvis, samt at taksteinen fremstår med en del slitasje. Dette gjør at taksteinen vil bli mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må yttertaket skiftes ut.

Utstyr på tak TG2

Det er observert manglende snøfanger i områder hvor folk kan oppholde seg. Det er observert takstige opp til skorsteinen. Takstigen er ikke montert etter monteringsanvisningen.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger.. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander. Takstige som er montert på baksida av huset anses ikke som montert etter monteringsanvisningen. Anvisningen forklarer at takstigen skal monteres med et trinn i hver steinrad, samt med godkjent stigeinnfestning i trinnet ved møne. Det er ukjent om det er montert godkjent stigeinnfestning, men trinnene er ikke

riktig montert, så stigen anses derfor ikke som godkjent.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det må også monteres stigeledd i hver steinrad, samt godkjent stigeinnfestning ved møne hvis dette ikke er montert fra før.

Skorsteiner over tak TG2

Helbeslått pipebeslag og luftehatt antatt fra 1992. Det er ikke noen synlige skader på pipebeslaget eller luftehatten fra bakkeplan, men det ble observertfuktmerker i undertaket rundt gjennomføringen fra loft.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker rundt gjennomføringen av rørene fra loft. Det ble foretatt fuktmålinger i fuktmerkene, der det ble målt 15 vektprosent fukt i trevirket. Dette anses ikke som skadelig fukt, men det antas at noe av denne fukten har tørket, da loftet er godt luftet. Man kan derfor anta at ved kraftig regn så har luftehatten en liten pågående lekkasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må luftehatten skiftes ut, samt at undertettingen rundt luftehatten må utbedres.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) TG3

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer i hele etasjen.

Årsak / Konsekvens:

Rom under terreng anses med noen manglende ventiler og ellers bare åpningsbare vinduer for ventilering. Dette anses ikke som tilstrekkeliglufting og kan føre til forhøyet luftfuktighet som videre kan skade konstruksjonen av bygningen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Estimert kostnad:10 000,-

Estimert kostnad er basert på montering av ventiler i vegger

Overflater - Gulv TG2

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles at gulvet er tilnærmet flatt i nedsenket dusjsone og ellers i rommet. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliserog det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvflis under innredningen. Det er registrert hulrom under store deler av en flis av storformat under

innredningen. Dette kan skyldes at limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikkeer arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjelliglimtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt

plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene

Årsak / Konsekvens:

Gulvet i dusjsonen anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt. Det må nevnes at lekkasjesikringen i rommet er opprettholdt, da det er 15 mm oppbrett på membran ved terskel til dør. Dusjsonen anses fremdeles som funksjonelt, da dusjsonen er nedsenket. Men ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Etasjeskiller TG2

Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <16 mm. Totalt avvik <20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt 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 gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv på grunn TG2

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <17 mm. Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt 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 gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper TG2

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen, samt at rekkverk i 2. etasje er under

dagens krav. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Radon TG2

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene. Det må nevnes at det ikke er påkrevd med radonmålinger i boliger som brukes til utleie.

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samtbruksrettigheter på annenmanns eiendom. TG2

Bruksareal 15 m². Byggeår 2000.

Grunnmur:

Delvis støpt grunnmur og bjelkelag på pillarer.

Vindu, dører og porter: Vindu fra byggeår. Ytterdør montert på siden av boden fra 2006

Yttervegg: Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag: Renner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon: Saltak.

Taktekking: Taket er tekking med takshingel. Undertak av rupanel.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker i undertaket. Det kan derfor antas at yttertaket er uttett og må utbedres. Ved manglende utbedring vil dette utvikle seg videre til sopp og råteskader.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres utbedringer av yttertaket.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Nye integrerte hvitevarer er integrerte og medfølger med 5 års garanti. Her er det både innebygget komfyr og mikroovn i arbeidshøyde, oppvaskmaskin, induksjonskoketopp med integrert ventilator, samt kjøl/frys. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

I integrert garasje for 1 bil, samt i egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue i 1. etasje og i stue i 2. etasje. Det er installert varmepumpe i stue i 2. etasje og det er varmekabler på begge bad, samt vaskerom.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 33 153

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 979 295

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 721 321

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 841 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/841:

14.10.1971 - Dokumentnr: 3570 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 221

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen har brukstillatelse som er utgitt når boligen ble bygd i 1972.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Rommene dette gjelder er:

- 2. etasje - Boligen har blitt ombygd for å utnytte arealene bedre. Ingen av arbeidene krever søknad til kommunen. Det er fjernet en ytterdør på baksiden av huset. Dette er fasadeendring og krever søknad til kommunen.

- 1. etasje - Det har blitt bygd et soverom i det som før var godkjent rom lekerom/stue. Det ble ikke avdekket noen åpenbare ulovligheter når det kommer til rømningsvei eller lysinnslipp. Det er tidligere tegnet inn en bod og klesrom som i dag er bygd som bad. Dette er meldepliktig til kommunen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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 følger reguleringsplan G036 deler av Stenrød og Hjortsberg med formål bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

118 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

119 990 Omkostninger totalt

135 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 869 990 Totalpris. inkl. omkostninger

4 885 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 887 890 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 119 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 17900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

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

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

27.09.2024



















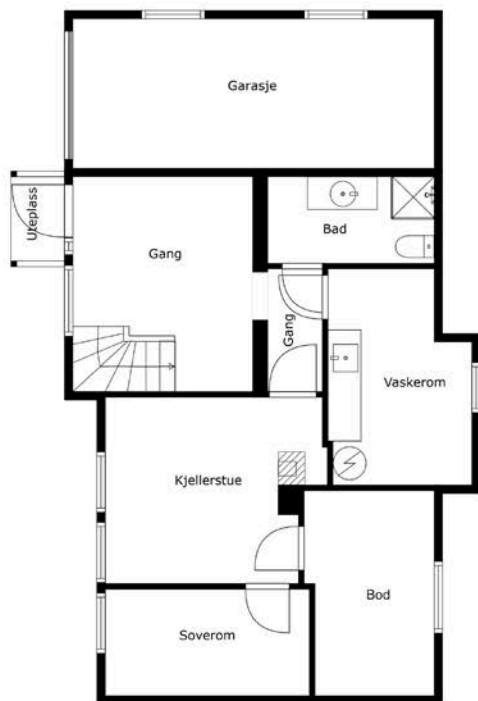












1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr: 98 Bnr: 841 Fnr: 0 Snr: 0



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 972853

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bygningsssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.
Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle

bygningmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsdagspunkt.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TG 1
48 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Garasje

Garasje

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)



Bad - 1. etasje

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

- Fundamenter

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

- Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Radon

- Radon

Frittstående byggverk

- Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bad - 1. etasje

- Overflater - Gulv

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



TG 3
1 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

10 000,-

Estimerte kostnader på TG3

10 000,-

TG IU
2 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som nylig renoverert med nye overflater innvendig i alle rom på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

GULV

Fliser på badene. Fliser på vaskerom. Laminat i øvrige rom.

VEGGER

Fliser og malte overflater på badene. Malte overflater vaskerom. Malte sponplater (Walls2paint) i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Panel i himlinger i alle rom.

INNREDNING.

BAD 2. ETASJE:

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg.

Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

BAD 1. ETASJE:

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

VASKEROM 1. ETASJE:

Innredning med laminert benkeplate og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Det er tiltenkt plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Varmtvannsbereeder er plassert i hjørnet i rommet.

KJØKKEN:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det er integrert oppvaskmaskin ved siden av oppvaskum. Platetopp er montert på kjøkkenøy. Ventilator er integrert i platetopp med utkast gjennom yttervegg.

Høyskap med slette fronter og integrert komfyr, frysenskap, kjøleskap og mikrobølgeovn.

OPPVARMING:

Vedovn i stue 1. etasje og i stue 2. etasje, varmepumpe i stue 2. etasje og varmekabler på badene og vaskerom

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Patrick Isaksen

Rekvirent dato:

29.08.2024

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen
Patrick Isaksen

Besiktigelsesdato: 19.09.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	98	841	0	0

Adresse: Stenrødveien 19, 1784 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Patrick Isaksen
Tane Kristine Isaksen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Byggetillatelse	1981	Godkjent byggemelding for baldakin over hovedinngang.
Faktura	2006	Utført rehabilitering av teglsteinspipe av Nordahl & Sønn AS
Ei-kontroll	2024	Ei-kontroll utført av Lyn Elektro AS
Samsvarserklæring	2024	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av sikringsskap, bytte om til 3-fas og installasjon av overspenningsvern av Lyn Elektro AS.
FDV	2024	Det er fremvist FDV dokumentasjon og bilder av utførelse av membran på bad.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1131
Type tomt: Festet
Areal innhentet fra: Kommunekart.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	2000	Utvendig bod ble bygd
	1992	Yttertaket ble lagt om.
	2024	Alle overflater innvendig ble renoveret i øvrige rom og bad i 1. etasje og 2. etasje, samt vaskerom ble rehabilitert.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etasje	86	85	1
1. etasje	84	48	36
Sum:	170	133	37

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, kjøkken, stue og 3 stk soverom.	Bod.
1. etasje	Bad, vaskerom, stue, soverom, gang og lagerrom.	Garasje

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	86			
1. etasje	65	19		
Sum:	151	19		
Sum BRA:	170			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, bod og 3 stk soverom.			
1. etasje	Bad, vaskerom, stue, soverom, gang og lagerrom.		Garasje	

Frittstående bod

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		15		
Sum BRA:	15			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Lagerrom		

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av antatt pusset leca stående under terrassen fremstår med noen skjevheter, men ingen sprekker. Hjemmelshaver forklarer at det har blitt fylt fyllmasser inntill muren, noe som har gjort at muren har forskjøvet seg noe ut av lodd. Muren har stått slik som dette over lang tid, så det antas å muren har satt seg og ikke vil falle ytterligere ut over tiden som kommer. Det anbefales og overvåke tilstanden.

TG 2

Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drensgrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av plastrør. Det er ukjent om rørene har blitt skiftet ut til plast helt ut til offentlig tilkoblingspunkt.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Oljetanker

Det har tidligere vært en nedgravd oljetank på tomten som var til oljefyringsanlegget i boligen. Tidligere rekvirent har forklart at denne tanken ble fjernet når pipa ble renoveret.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet, samt bart fjell.

Fundamenter

Boligen er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket sprekker i grunnmuren, og på bakgrunn av dette så anses fundamentet og være i ok stand. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen annet enn planhetsavvik innvendig i boligen, noe som må anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Årsak / Konsekvens:

På befaringsdagen ble det registrert noen tegn til planhetsavvik i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være utsatt for en kombinasjon av noe fuktinnsig fra symptomer på sviktende drenering, slitasje og alder og mulige variasjoner i jordens tetthet under fundamentet som manglende komprimering eller leiregrunn. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen utbedres og det bør gjøres utbedringer av fundamenteringen.

TG 1

Grunnmur

Murt grunnmur av lettklinker (Leca). Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, Det antas at de drenerende massene fungerer noe redusert, da det er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Årsak / Konsekvens:

Det ble utført fuktmålinger i bunnsvill mot vaskerom som går mot yttervegg. Her ble det målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som skadelig fukt, men man kan si at dette er noe høyt på nytt trevirke. Dette antas å komme fra en kombinasjon av kapilær oppsug fra grunnen, samt noe sviktende drenering. Det ble også målt nevneverdig planhetsavvik i boligen som også kan være tegn på at dreneringen er noe sviktende.

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater. Konsekvensene

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at det kan oppstå noe planhetsavvik på gulvoverflater, organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikke minst så kan det være helsefarlig å oppholde seg i en fuktig kjeller.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen vedlikeholdes eller skiftes ut.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemler. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 1

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i ok stand, men med noe slitasje. Det registreres ikke luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, men det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det er noe slitasje på utsatte steder, så vedlikehold må påregnes, men ingenting som må ha strakstiltak.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører****2.ETASJE:**

Vinduer i stue mot front av huset fra byggeår (1970).

Vindu i stue mot terrasse fra 2017.

Vinduer i soverom fra 2017 og 2019.

Vindu på bad fra 2023.

Vindu i kjøkken fra 2020.

1. ETASJE:

Vindu i vaskerom og lagerrom fra byggeår (1972).

Gang fra 2019.

Kjellerstue fra 2019.

Soverom fra 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket slitasje på vinduer fra byggeår som kan ha betydning for brukstiden, ellers ble det ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør fra 2024.

Terrassedør fra 2002.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke ble avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

Vinduer som er produsert frem til 1975 kan ha stoff av PCB (Polyklorerte Bifenyl) i glasset. PCB er et miljøfarlig stoff og være helsefarlig for mennesker. Det er ikke kjent om vinduene i kjelleren har PCB. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse på 34,2 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon. Tekket av terrassebord.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Hjemmelshaver forklarer at dem har beiset terrassebordene i 2024.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert en del slitasje på grunn av manglende vedlikehold på rekkverk. Dette vil over tid føre til at rekkverket begynner å råtne.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold av terrassen.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting av steinheller på 9,4 m² ved siden av terrasse. Plattingen fremstår delvis grodd igjen av gress og mose, men det ble ikke avdekket noen større avvik på plattingen annet enn manglende vedlikehold over tid.

Årsak / Konsekvens:

Plattingen fremstår med manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til at den har blitt grodd delvis igjen av mose og gress. Dette kan over tid føre til større skjevheter i plattingen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må plattingen rettes opp, og det må foretas vedlikehold for at setninger ikke oppstår.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket ble lagt om i 1992.

Taket ble befart fra bakkeplan, da det ikke var tilgang til taket på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår slitt, fra bakkeplan.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert at taket er mosegrodd stedvis, samt at taksteinen fremstår med en del slitasje. Dette gjør at taksteinen vil bli mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må yttertaket skiftes ut.



TG 2

Utstyr på tak

Det er observert manglende snøfanger i områder hvor folk kan oppholde seg. Det er observert takstige opp til skorsteinen. Takstigen er ikke montert etter monteringsanvisningen.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger.. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Takstige som er montert på bakside av huset anses ikke som montert etter monteingsanvisningen. Anvisningen forklarer at takstigen skal monteres med et trinn i hver steinrad, samt med godkjent stigeinnfestning i trinnet ved møne. Det er ukjent om det er montert godkjent stigeinnfestning, men trinnene er ikke riktig montert, så stigen anses derfor ikke som godkjent.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det må også monteres stigetrinn i hver steinrad, samt godkjent stigeinnfestning ved møne hvis dette ikke er montert fra før.

TG 2

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag og luftehatt antatt fra 1992. Det er ikke noen synlige skader på pipebeslaget eller luftehatten fra bakkeplan, men det ble observert fuktmerker i undertaket rundt gjennomføringen fra loft.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker rundt gjennomføringen av rørene fra loft. Det ble foretatt fuktmålinger i fuktmerkene, der det ble målt 15 vektprosent fukt i trevirket. Dette anses ikke som skadelig fukt, men det antas at noe av denne fukten har tørket, da loftet er godt luftet. Man kan derfor anta at ved kraftig regn så har luftehatten en liten pågående lekkasje.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må luftehatten skiftes ut, samt at undertettingen rundt luftehatten må utbedres.

Bilder





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Øvrige rom i etasjen fremstår i god stand og med god faglig utførelse. Hjemmelshaver forklarer at alle overflater er renoveret og at boligen har vært ubrukt siden arbeidene ble ferdig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat og støpt betong i lagerrom på gulv.
Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger.
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt panel i himlinger.
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det er åpen grunnmur av leca mot grunnen i lagerrom, samt støpt betong på gulv. Dette er den eneste tilgjengelige konstruksjonen mot terrenget som det er mulig å inspisere.
Hjemmelshaver forklarer at gulvet er oppbygget av tilfarergulv. Tilfarergulv er oppbygget av plast mot støpt betong, 3 tom oppføring som er isolert med isopor, gulvspon og laminatgulv.
Vegger på vaskerom og bad er oppbygget av diffusjonsåpen duk mot leca grunnmuren, spalte på 1,5-2,0 cm, 5 cm isolert bindingsverk og gips.

Dette anses som tilfredsstillende konstruksjoner mot grunnen.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer i hele etasjen.

Årsak / Konsekvens:

Rom under terreng anses med noen manglende ventiler og ellers bare åpningsbare vinduer for ventilering. Dette anses ikke som tilstrekkelig lufting og kan føre til forhøyet luftfuktighet som videre kan skade konstruksjonen av bygningen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Estimert kostnad:

10 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på montering av ventiler i vegger.

TG 0

Spesielle observasjoner

Det ble foretatt fuktmålinger i bunnsvill mot grunnen og mot vaskerom. Her ble det målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.



Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv og 1:50 fall i nedsenket dusjsone. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår med hulrom under en flis ved dør.

Det er registrert hulrom midt under flis av storformat ved dør. Dette kan skyldes at flisen har vært lagt plant ned. Midt under flisen kan det dannes en luftlomme som kunne vært unngått om flisen hadde vært vippet ned på skrått. Luftsjiktet hindrer limet å feste seg til flisen. Det kan skje selv om det er benyttet dobbeltliming, spesielt hvis flisen har litt krumning eller underlaget ikke er helt plant. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser i dusjsonen og malte overflater ellers i rommet.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2024.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles at gulvet er tilnærmet flatt i nedsenket dusjsone og ellers i rommet. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvflis under innredningen.

Det er registrert hulrom under store deler av en flis av storformat under innredningen. Dette kan skyldes at limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrir funksjonskravene

Årsak / Konsekvens:

Gulvet i dusjsonen anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt. Det må nevnes at lekkasjesikringen i rommet er opprettholdt, da det er 15 mm oppbrett på membran ved terskel til dør. Dusjsonen anses fremdeles som funksjonelt, da dusjsonen er nedsenket. Men ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser i dusjsonen og malte overflater ellers i rommet.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.



TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2024.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran.

**Vaskerom 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2024 med ny membran, overflater og innredning.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 20mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår med hulrom under to gulvfliser ved sluk og ved innredningen.

Det er registrert hulrom midt under flis av storformat ved sluk. Dette kan skyldes at flisen har vært lagt plant ned. Midt under flisen kan det dannes en luftlomme som kunne vært unngått om flisen hadde vært vippet ned på skrått. Luftsjiktet hindrer limet å feste seg til flisen. Det kan skje selv om det er benyttet dobbeltliming, spesielt hvis flisen har litt krumning eller underlaget ikke er helt plant. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrie funksjonskravene.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt gips med sokkelflis på vegg.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker eller andre skader av betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

Panel i himling.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen er fra 2024.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det har blitt fremvist FDV dokumentasjon med tilhørende bilder av membran fra da badet ble bygget opp. Dette anses som tilfredsstillende dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1**Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med laminert benkeplate og utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Det er tiltenkt plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet i rommet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det har ikke blitt foretatt hullboring i konstruksjonen mot badet, da badet er mindre enn 5 år gammelt og at det er fremlagt dokumentert utførelse på arbeidene av membran.

Det ble foretatt fuktmålinger i bunnsvill mot varmtvannsbereder, da det var åpen veggkonstruksjon fra lagerrom. Her ble målt 14 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning ble skiftet ut i 2024.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Det er montert lekkasjesikringssystem under oppvaskkummen.

TG 1

Avtrekk

Integrert avtrekksvifte i platetopp med rør ned i bjelkelaget i etasjeskillene og ut gjennom yttervegg.



TG 1

Innredning

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det er integrert oppvaskmaskin ved siden av oppvaskkum. Platetopp er montert på kjøkkenøy. Ventilator er integrert i platetopp med utkast gjennom yttervegg. Høyskap med slette fronter og integrert komfyr, fryseskap, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <16 mm. Totalt avvik <20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt 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 gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2

Gulv på grunn

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <17 mm. Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt 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 gulv i boligen en gang skal skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen, samt at rekkverk i 2. etasje er under dagens krav. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildsted fra byggeår (1972) i stue 1. etasje og ildsted fra 2024 i stue 2. etasje. Ildstedene fremstår med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein av teglstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke på soverom 2. etasje. Det er ca. 12 m² gulvareal til lagring. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene. Det må nevnes at det ikke er påkrevd med radonmålinger i boliger som brukes til utleie.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i nærheten av en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

Flomfare

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonekart.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bilder



Kvikkleireskred Aktsomhet

Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i etasjen fremstår i god stand og med god faglig utførelse. Hjemmelshaver forklarer at alle overflater er renoveret og at boligen har vært ubrukt siden arbeidene ble ferdig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte sponplater (Walls2paint) på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Panel i himlinger.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vegger i alle rom.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 1

Garasje

Bruksareal 18,6 m².

Grunnmur:
Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:
Vinduer fra byggeår (1972).
Leddport med elektrisk styring.
Innkjøringsmål (b x h x l) ca. 2,38 m x 2,07 m x 6 m.

Yttervegg:
Pusset lecavegg.

Garasjen er under soverom i 2. etasje.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på i vaskerom 1. etasje med brutt avløp til sluk.

Hovedstoppekran er plassert i vaskerom og er funksjonstestet ok.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024 med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe fra 2016 stående på vegg i stue 2. etasje. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.



Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Bruksareal 15 m². Byggeår 2000.

Grunnmur:

Delvis støpt grunnmur og bjelkelag på pillarer.

Vindu, dører og porter:

Vindu fra byggeår.

Ytterdør montert på siden av boden fra 2006

Yttervegg:

Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:

Renner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon:

Saltak.

Taktekking:

Taket er tekket med takshingel. Undertak av rupanel.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert fuktmerker i undertaket. Det kan derfor antas at yttertaket er utett og må utbedres. Ved manglende utbedring vil dette utvikle seg videre til sopp og råteskader.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres utbedringer av yttertaket.

Bilder



Oversiktsbilde av frittstående bod



Fuktmerker i undertaket.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da eier ikke har kjennskap til anlegget siden det er så og si ubrukt på grunn av at boligen nettopp har blitt renoveret. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1972	Hjemmelshaver forklarer at el-anlegget i boligen har blitt renoveret av Riis Elektro As i 2024.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver forklarer at alle el-arbeider er utført av Riis Elektro As.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det har ikke blitt fremvist samsvarserklæring for renovering av el-anlegget i boligen fra 2024. Hjemmelshaver forklarer at Riis Elektro As ikke har fått tid til å lage denne samsvarserklæringen enda, da arbeidene nylig er ferdigstilt. Hjemmelshaver forklarer at samsvarserklæring for arbeidene vil bli lagt frem før salg.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da el-anlegget ikke var vært i daglig bruk enda. Men av erfaring så er det sjeldent noe problemer med nye el-anlegg.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Det har ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i el-anlegget.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 19.09.2024

Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da det mangler samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen. Det må nevnes at hjemmelshaver skal ordne samsvarserklæring på utførte el-arbeider i nær fremtid, så da ville ikke det vært behov for utvidet el-kontroll.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringdagen.

Stenrødveien 19

1784 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 841 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 19.09.2024
Utskrift: 25.09.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Boligen har brukstillatelse som er utgitt når boligen ble bygd i 1972.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Rommene dette gjelder er:

2. etasje - Boligen har blitt ombygd for å utnytte arealene bedre. Ingen av arbeidene krever søknad til kommunen. Det er fjernet en ytterdør på baksiden av huset. Dette er fasadeendring og krever søknad til kommunen.

1. etasje - Det har blitt bygd et soverom i det som før var godkjent rom lekerom/stue. Det ble ikke avdekket noen åpenbare ulovligheter når det kommer til rømningsvei eller lysinnslipp. Det er tidligere tegnet inn en bod og klesrom som i dag er bygd som bad. Dette er meldepliktig til kommunen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Signatur

Signatur

Halden - 25.09.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tane Kristine Isaksen	Patrick Isaksen
Gateadresse	
Stenrødveien 19	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert begge bad og vaskerom i 2024
Arbeid utført av	Byggmester Patrick Isaksen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt er fornyet
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alt av avløp, vannrør og sluk innvendig i boligen
Arbeid utført av	Halden rørleggerservice AS

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av elanlegget i boligen
Arbeid utført av	Riis elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse er beiset og huset har fått en vask utvendig

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tane Isaksen	daab9eb0414289bbed4c23 2ccc8107bb165a2e30	26.09.2024 09:28:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

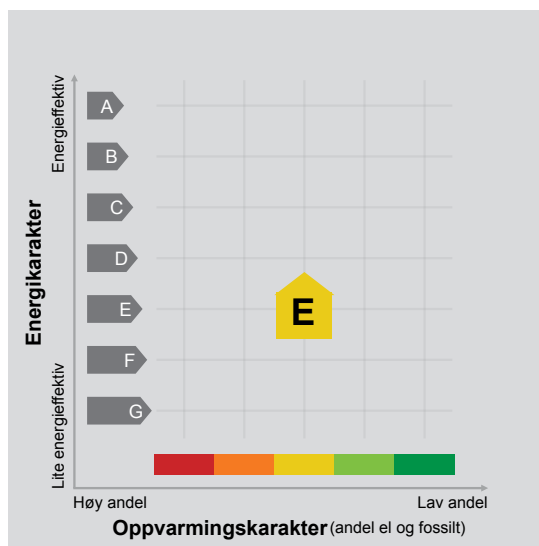
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Isaksen	1712817b438f69cba483f573 379936ff350fbf5b	25.09.2024 07:59:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240080

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stenrødveien 19
Postnummer	1784
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	841
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145052378
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	42a9f172-597a-4d00-89ab-4ae6f2ac5a4d
Dato	25.01.2024
Innmeldt av	PATRICK DYBEDAL SVENDSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av panelovner

- Isolere loftsluke
- Fyr riktig med ved

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stenrødveien 19
Postnummer: 1784
Sted: HALDEN
Kommune: Halden
Bolignummer: H0101
Dato: 25.01.2024 17:02:05
Energimerkenummer: 42a9f172-597a-4d00-89ab-4ae6f2ac5a4d

Kommunennummer: 3101
Gårdsnummer: 98
Bruksnummer: 841
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145052378

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Montering av peisinnstatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Stenrødveien 19 - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stenrødveien/Granittveien 0 min
 Linje 32 0 km

Halden stasjon 7 min
 Linje RE20 3.9 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 10 min
 407 elever, 20 klasser 0.8 km

Gimle skole (1-7 kl.) 25 min
 248 elever, 13 klasser 1.8 km

Låby skole (1-7 kl.) 4 min
 278 elever, 14 klasser 2.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min
 412 elever, 18 klasser 1.7 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
 362 elever, 15 klasser 2.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
 1200 elever, 61 klasser 3.1 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
 400 elever 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden 10 min

Hjortsberghallen 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

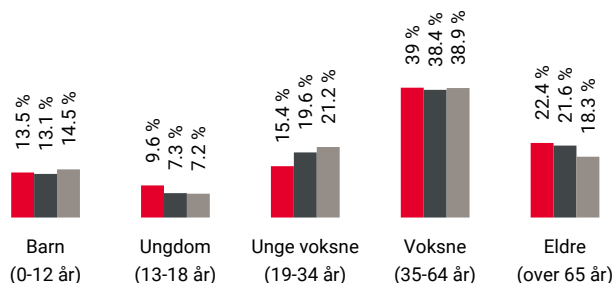
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenrød/Bratner	1 844	800
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenrød barnehage (0-5 år) 7 min
 67 barn 0.5 km

Lysløypa barnehage (1-5 år) 8 min
 12 barn 0.7 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 13 min
 35 barn 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs 13 min

Rema 1000 Brødløs 14 min
 PostNord 1.1 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

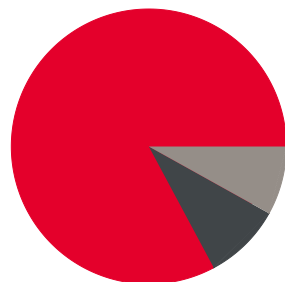
Hjortsberg skole 11 min
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

Frydenlundveien velforening - ballbane 13 min
Ballspill 0.9 km

Spenst Halden avd. Brødløs 16 min

Mudo Halden 5 min

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 8% annet

«Kort vei til alt. Stille og rolig, samt veldig sentralt i forhold til byen. Kort vei til skole og barnehager.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter 6 min

Apotek 1 Brødløs Halden 18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

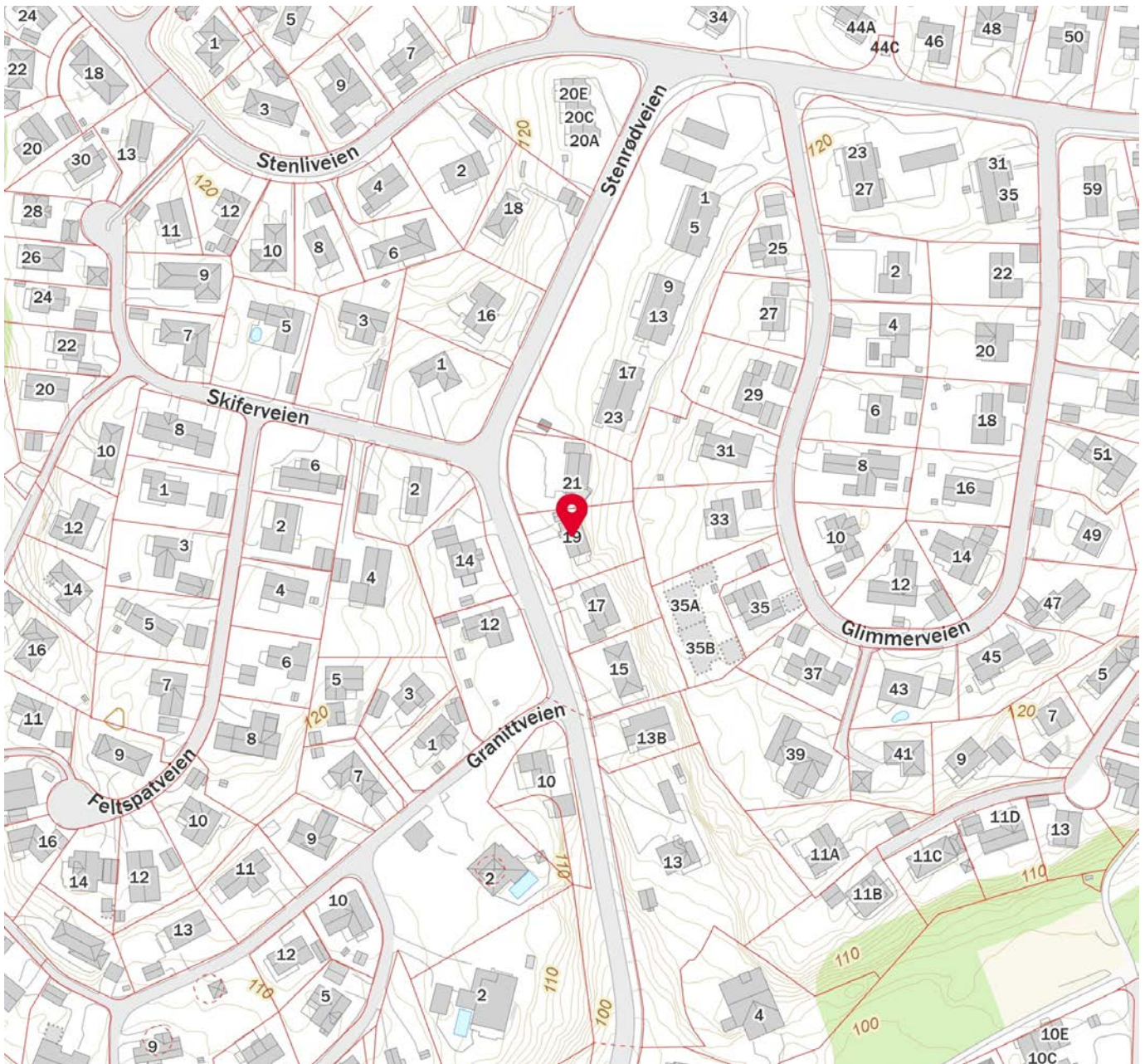
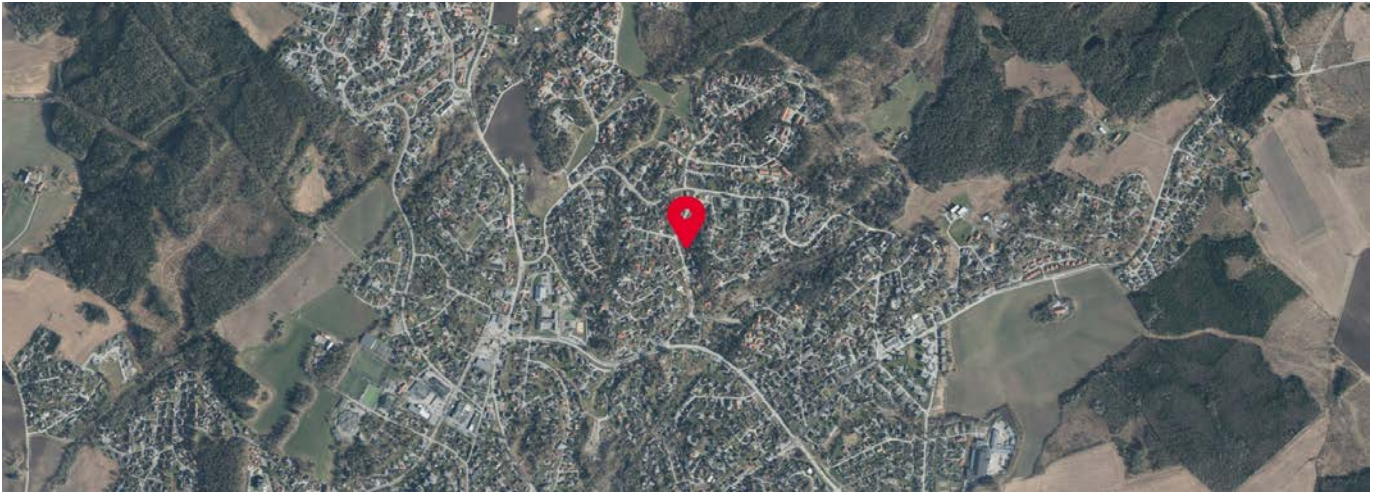


0% 45%

■ Stenrød/Bratner
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 30. august 2024 12:42
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Stenrødveien 19 (1101240080) (gjelder saksnummer 5417595)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Patrick Isaksen
Adresse: Stenrødveien 19 1784 HALDEN
Målnummer: 7359992932748117

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1994
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

29. august 2024 kl. 12:51 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel. :)

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 grunneier
Att: Tonje Bergstrøm

Vår referanse:
1101240080

Vår saksbehandler:
Cecilie K. Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
29.08.2024

**Salg av Stenrødveien 19, 1784 Halden,
gnr. 98, bnr. 841 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Patrick Isaksen og Tane Kristine Isaksen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1703 kroner Forfallsdato: 15/12-24

Neste avtalte regulering: 0.12.2032

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 0.12.2022

Avtalt utløp av festekontrakten: 14.10.2070

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp 851,52 kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

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

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 1.12. tomkjøpsloven

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Kontoret Sørporsberg Kommune
69 10 8405 for videre innbetaling

Bortfesteres underskrift



Telefonnummer _____

E-post _____

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Stempel kr. 230,-

FESTEKONTRAKT

Dokument nr. 3570/1971. 14/10.
Halden Sorenskriverkontor

Halden kommune bortfester herved til

Yngvar Rugaas, født 22/9-1934

.....
en tomt av eiendommen Stenrød Østre. Tomten er målt opp ved kartforretning av 31/3-1971 til 1132,36 m² og er gitt tomt nr. 3 av gnr. 98, bnr. ~~1798~~ 841, Stenrødveien 19, skyld 0,01.

Følgende vilkår skal gjelde:

1. Det betales en årlig festeavgift på kr. 220,82, satt til 5 % av tomteverdien, kr. 4.416,36. Avgiften betales forskuddsvis, med en halvdel 11/6 og 11/12, første gang den 11/12-1971. Endringer i avgiften skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser.

Faller prisbestemmelsene senere bort, kan hver av partene kreve avgiften endret hvert 3. år, med 2 - to - ukers varsel. Tomteverdien skal i så fall fastsettes ved takst, avholdt av to personer som oppnevnes av sorenskriveren i Halden, og avgiften settes til en prosentvis del av tomteverdien som ligger 1 % over Norges Banks diskonto til enhver tid.

2. Festetiden skal være 99 år.
3. For festeavgiften har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten og de på tomten oppførte bygninger samt i tilfelle av brann eller krigsskade, i bygningenes assurancesum eller krigsskadeerstatning.
4. Betales ikke festeavgiften i rett tid, har grunneieren rett til uten søksmål og dom og uten hinder av løsningsretten å sette festeretten og bygningene til auksjon.
5. Dersom bebyggelsen ikke er påbegynt innen 1 - ett - år og fullført innen 2 - to - år fra bortfestingen, kan kommunen forlange festeretten avlyst og skyldig festeavgift betalt.
6. Så lenge tomten ikke er bebygget, kan festeretten ikke overdras. Er en ubebygget tomt blitt innløst kan kommunen til enhver tid kreve den tilbakeskjøtet for innløsningssummen med mindre tomten i mellomtiden er blitt bebygget innenfor de frister som er nevnt under pkt. 5.
7. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle tvansalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
8. Festeren har rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsnings-tiden. Det skal sees bort fra verdien av grunnforbedringer utført av festeren og hans forgjengere.

2 sw. 2/21

9. Festeren må rette seg etter vedtekter som gjelder for bebyggelsen i dette strøk. Tomten må ikke deles uten kommunens samtykke.
10. Refusjon for vei, vann og kloakk, kr. **16.712**, betales kontant ved festekontraktens overlevering.
11. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
 - a. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
 - b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
 - c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 - d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.
 - e. Grunneieren bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.
12. Omkostningene ved kartforretning, stempel og tinglysing samt eventuelt pristakst, betales av festeren.
13. Særlige bestemmelser:
14. Denne kontrakt trer i kraft
Første forfallsdag betales avgift bare fra den tid som kontrakten har vært i kraft.

Halden, den 14/10 - 1971.

SOM BORTFESTER:

Halden Kommune
Arne Fredriksen
ordfører

SOM FESTER:

H. Rungaa

Det attesteres herved at

herr *H. Rungaa*

har undertegnet denne kontrakt
i vårt nærvær og at han er
over 20 år.

Thorvald Lund

Torgnyd. Kvarstad

Ch Rf

PATRICK ISAKSEN
Brattåsen 50
1793 TISTEDAL
Norway

Melding om delegert vedtak
Vedtak nr: 15/2024

Deres referanse:
2024/498-66

Vår referanse:
2024/498 - 71

Saksbehandler:
Maiken Balder

Dato:
20.08.2024

Godkjent søknad om ny avkjørsel til eiendommen gnr. 98 bnr. 841 i HALDEN KOMMUNE -
Stenrødveien 19

Vi viser til søknad datert 15.07.2024, sak 2024/498 - 66.

Situasjon

Det søkes om ny avkjørsel grunnet fradeling av eksisterende tomt. Den nye tomten blir i bakkant av det eksisterende huset. Se vedlegg.

Generelt

Avkjørsel fra offentlig veg må bare bygges eller benyttes etter reguleringsplan eller arealdel av kommuneplan etter plan- og bygningsloven.

Om det ikke foreligger reguleringsplan, eller planen ikke omfatter avkjøring må avkjøring fra riksveg eller fylkesveg ikke bygges eller benyttes uten løyve fra regionvegkontoret og avkjøring fra kommunal veg ikke bygges eller benyttes uten løyve fra kommunen.

Regionvegkontoret kan kreve at avkjøring fra riksveg eller fylkesveg skal bygges etter en plan det godkjenner. Kommunen kan kreve at avkjøring fra kommunal veg skal bygges etter en plan den godkjenner.

Det er Halden kommune som er administrasjon for kommunal veg og som har myndighet til å gi godkjenning til endret/ny innkjøring, jf. veglova §40.



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Vedtak

Med hjemmel i veglova §40, gis tillatelse til ny avkjørsel mot kommunal veg i henhold til vedlagt situasjonsplan.

Vilkår

1. Tiltaket skal være i tråd med vedlagt situasjonsplan.
2. Vann fra egen eiendom skal ikke ledes ut i kommunal veg.
3. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: enebolig
4. Arbeidet må være påbegynt innen tre -3- år fra tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort.
5. Vedtaket gjør seg bare gjeldende dersom det gis tillatelse til oppføring av ny enebolig etter plan- og bygningsloven. Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
6. Om ny innkjøringen blokkerer veigrøft skal det legges ned rør med minimum innvendig diameter 200mm. Rørene legges på et godt komprimert fundament og på en slik måte av veigrøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
7. Utkjøringen skal ha friskt tilpasset til hastigheten på kommunal vei – kravet til sikt i avkjørselen er 4 x 30 meter. Det vil si at man skal kunne se 30 meter i hver retning langs kommunal veg når man står 4 meter inn i avkjørselen..
8. Går avkjørsel over fortau må det lages nedsenk i fortauskanten ihht Halden kommunes Vei- og gatenorm.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før andre tillatelser er gitt.
10. Det skal tilrettelegges på egen eiendom slik at man unngår å måtte rygge ut på offentlig vei (snuplass på egen eiendom).
11. Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Såfremt dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.

Begrunnelse for vedtaket

Plassering av avkjøring skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet.

Vi vurderer det slik at tiltaket ikke vil være i strid med disse hensyn gitt oppfyllelse av angitte vilkår.

Kommunal veinorm, forankret i kommunens arealplan, krever at det skal være kun en avkjøring per eiendom.

Annet

Husk å legge ved dette vedtaket ved en eventuell byggesøknad eller fradelingsak.

Rett til å klage

Det kan klages på dette vedtaket, jf. Forvaltningslovens §28. Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klage sendes til Halden kommune, Postboks 150, 1751 Halden eller postmottak@halden.kommune.no, som vil videresende klagen til klageinstansen.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Maiken Balder

Prosjektingeniør

Vei, park, idrett og parkering

Vedlegg

1

Stenrødveien 19



Stenrødveien 19
 Dato: 15.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

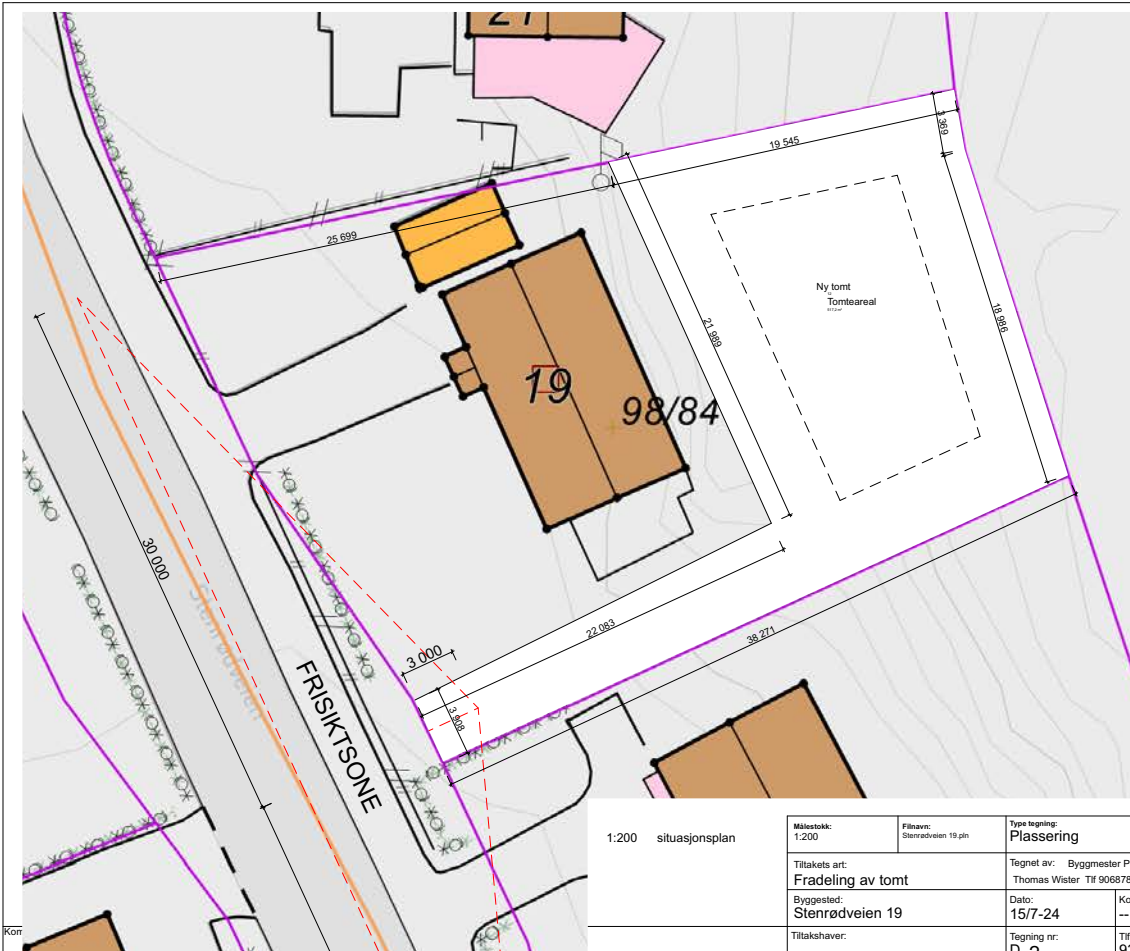


1:500 situasjonsplan

Målestokk: 1:500	Filnavn: Stenrødveien 19.pln	Type tegning: Situasjonskart		Grn: 98	Bnr: 84	Fnr: --	Revnr: --
Tiltakets art: Fradeling av tomt		Tegnet av: Byggemester Patrick Isaksen AS /v Thomas Wister TIF 90687837		Tomte areal: 517		TBA: --	
Byggested: Stenrødveien 19		Dato: 15/7-24	Kote o.k. gulv 1 etg: --	BRA-i totalt: --		BRA-i 2 etg: --	
Tiltakshaver: Patrick Isaksen Brekkerødveien 26 1782 Halden		Tegning nr: D-1	Tlf: 938 85 634	BYA: --		BRA-i 1 etg: --	
		Firma: --		BYA %: (ink.parkering) --		BRA-e: --	

Kommentarer:

Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.



1:200 situasjonsplan

Målestokk: 1:200	Filnavn: Stenrødveien 19.pln	Type tegning: Plussering	Grn: 98	Bnr: 84	Fnr: --	Revnr: --
Tiltakets art: Fradeling av tomt		Tegnet av: Byggmester Patrick Isaksen AS /v Thomas Wister TIF 90687837	Tomte areal: 517	TBA: --		
Byggested: Stenrødveien 19		Dato: 15/7-24	Kote o.k. gulv 1 etg: --	BRA-i totalt: --	BRA-i 2 etg: --	
Tiltakshaver: Patrick Isaksen Brekkerødveien 26 1782 Halden		Tegning nr: D-2	Tlf: 938 85 634	BYA: --	BRA-i 1 etg: --	
		Firma: --		BYA %: (inkl.parkering) --	BRA-e : --	

Alle mål på tegningen er fra konstruksjonsvirke. Tegningen er beskyttet av opphavsrett og kan ikke brukes uten samtykk fra rettighetshaver.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	841	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenrødveien 19, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	6 393,69 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
Sum	27 608,97 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2241900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 726,00 kr	5 043,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunddel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 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	366,83 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	4 376,25 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 362,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	7 127,81 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	1 837,50 kr
				Sum	33 152,47 kr	24 403,55 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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: 29.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	841	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenrødveien 19, 1784 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 98/841
Adresse: Stenrødveien 19
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000



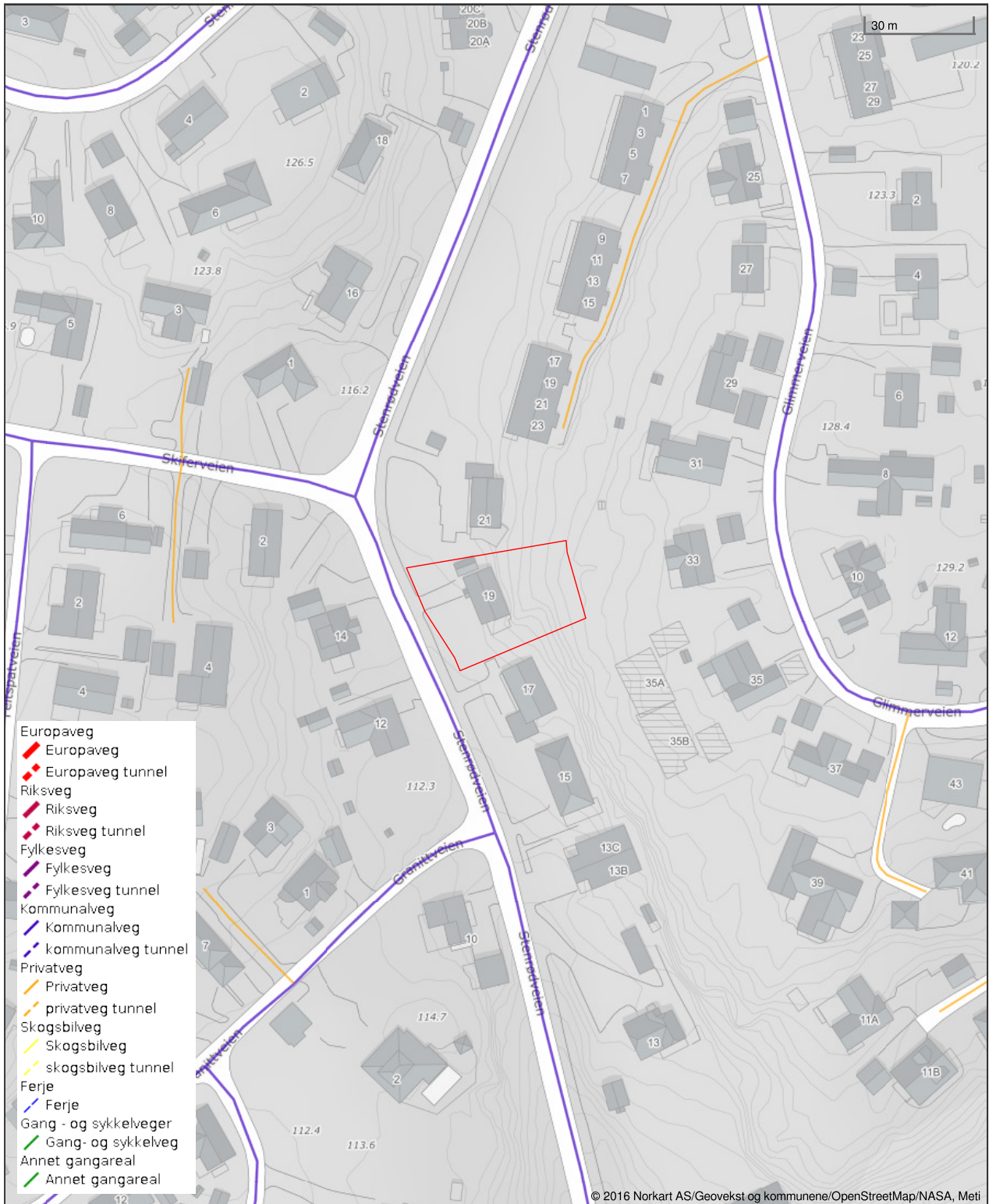
UTM-32

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



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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/841//



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: 29.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	841	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenrødveien 19, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 1 132 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-036
Navn	Deler av Stenrød, og Hjortsberg

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/11/G-036.pdf
Delarealer	Delareal 1 132 m ² Formål Boliger



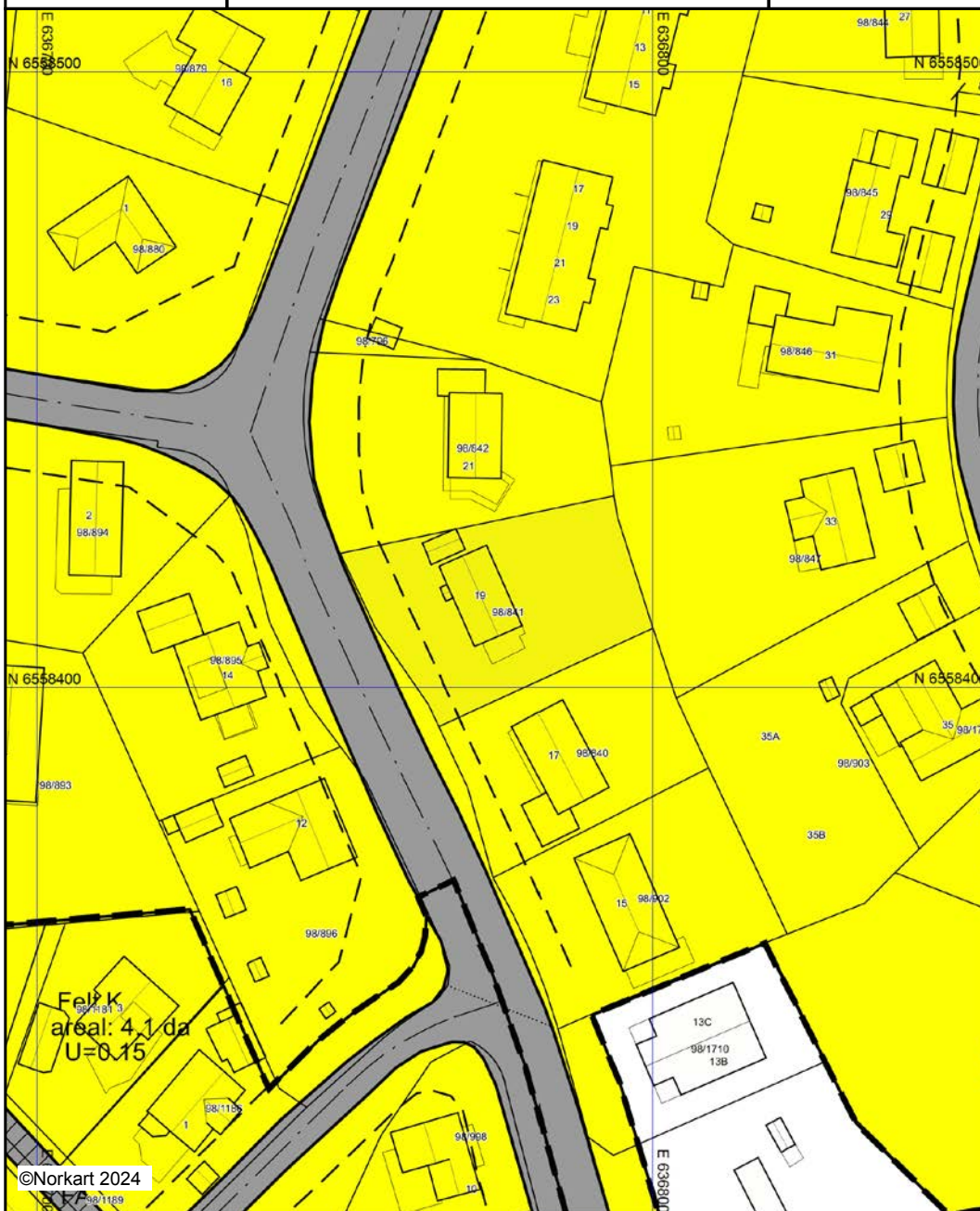
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/841
Adresse: Stenrødveien 19
Utskriftsdato: 29.08.2024
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


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

PLAN FOR DELER AV STENRØD OG HJORTSBERG, HALDEN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 2.

- A. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med eneboliger eller vertikalt delte 2-mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke være over 7 m.
- B. Bygningenes plassering, høyde, møneretning, takvinkel og utvendig farge skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet.
- C. Bygningsrådet skal påse at bygningene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 3.

- A. For hver tomt skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst én bil.
Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for plassering av garasje eller car-port selv om anmelderen ikke har aktuelle planer om oppføring av slike bygninger.
- B. Avkjørsel til tomt skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders høyde må ikke være over 1 m.

§ 5.

Ved byggeanmeldelsen skal innsendes kotert situasjonsplan som viser hvordan tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot veg eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Forretnings-, verksteds- eller annen servicevirksomhet kan tillates i reguleringsområdet når virksomheten etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 7.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

§ 8.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STENRØDVEIEN 19	Beregnet areal	1131.6
Etablert dato	07.10.1971	Historisk oppgitt areal	1132
Oppdatert dato	09.04.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	98/841
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	98/841
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	07.10.1971			98/796 (-1132), 98/841 (1132)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558412.27	636774.74	0	Ja	1131.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ISAKSEN PATRICK F080488*****	Fester (F) 1/2	Brattåsen 50 1793 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)
ISAKSEN TANE KRISTINE F090188*****	Fester (F) 1/2	Brattåsen 50 1793 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)
HALDEN KOMMUNE S959159092	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 150 1751 1751 HALDEN	

Adresse

Vegadresse: Stenrødveien 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1784 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	202 Stenrød - Tosterød	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145052378		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145052378: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stenrødveien 19	H0101	98/841	0	0	0	0	

Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/841//



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<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 131,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6558412,27	Øst	636774,74

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6558401,46	636782,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,73	
2	6558409,63	636800,05	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,55	
3	6558427,68	636794,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,95	
4	6558431,13	636793,71	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
5	6558423,99	636759,78	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,67	
6	6558421,78	636749,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,75	
7	6558409,77	636754,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,28	
8	6558397,26	636763,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,20	
9	6558393,65	636765,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 98/841
Adresse: Stenrødveien 19
Dato: 29.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/841, Stenrødveien 19, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.08.2024	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	0.68 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	19.08.2024	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.08.2024	Ikke funnet	0.79 km
Skredfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	130.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2 km
Støysoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.18 km

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






Kvikkleire

Sist sjekket: 19.08.2024

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



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

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

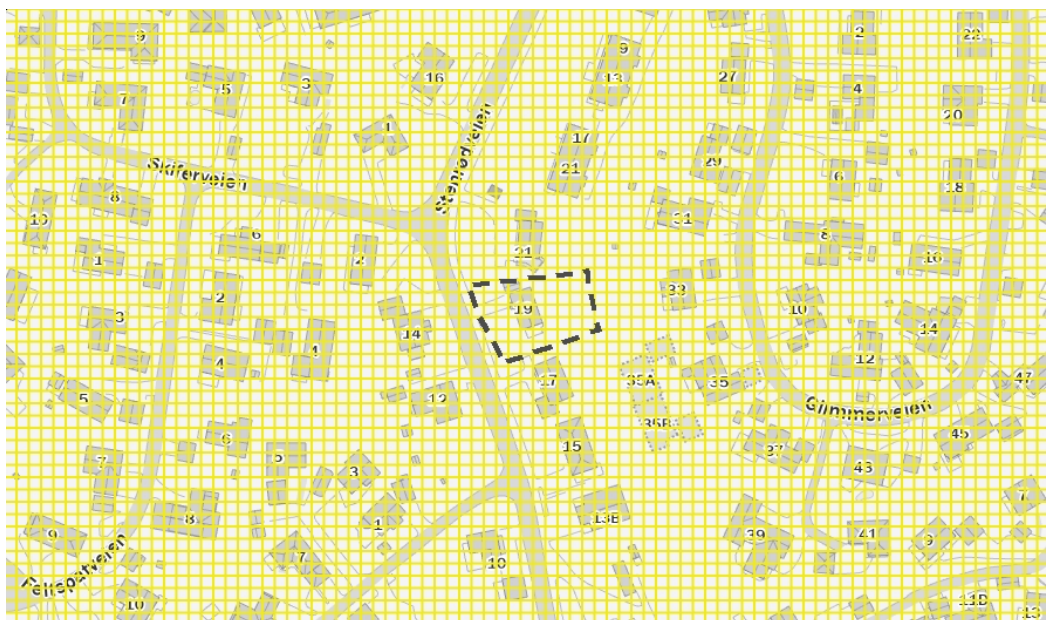
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.08.2024

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/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”

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stenrødveien 19
1784 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre