

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 380 000,-
Omkostn.: Kr 85 740,-
Total ink omk.: Kr 3 465 740,-
Felleskostn.: Kr 1 750,-
Selger: Karoline Gulvik Stø
Lars Petter Stø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 104/109 kvm
Tomtstr.: 6715 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr.: Gnr. 54, bnr. 21
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1101240132

Meget pen rekkehusleilighet på Brekkerød.

Velkommen til en moderne og tiltalende selveier med god planløsning over to plan. Her bor du skjermet og pent i godt nabolag - og med varm og god leilighet! God carport med sportsbod til hver leilighet.

Tiltalende standard i fra byggeår. Her er det eikeparkett på gulv i alle rom, samt fliser i yttergang, wc, vaskerom og på bad som også har fliser på vegger. Forøvrig har alle rom slett, malt tapet på vegger. Kjøkken med hvit, tidløs kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Her er bl.a. komfyr og koketopp helintegrert og medfølger i salget. Stålpipeline med vedovn i stuen. Badet har dusjkabinett og lekker baderomsinnredning, inkludert veggfaste skap.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	79
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 26 m²

Rekkehusleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, gang.

2. etasje

BRA-i: 52 m² 3 soverom, bad, gang, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Platting og inngangsparti

2. etasje

4 m² Balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,39 meter.

Balkong, platting og inngangsparti er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6715 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet. Her er det bl.a. grusbelagt innkjørsel og gårdsplass med adkomst til carporter, p-plasser og til boligene. Denne seksjonen har i vedlagte seksjonering tinglyst egen hagedel i forkant, opparbeidet med plen.

Tomten ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Lunt og barnevennlig beliggende i starten av populære Brekkerød. Her har du et flott og moderne boligfelt omkring, kort vei til buss, barnehage, skoler og butikker m.m. I tillegg er det kort vei rett opp i marka med lysløypenettet i Høiåsmarka

Adkomst

Direkte fra Håndtaket. Sameiet ligger i starten av Brekkerødfeltet med kort vei til hovedvei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, småhusbebyggelse og rekkehus.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med vegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade er kledd med liggende bordkledning. Plassbygde W-takstoler med undertak av sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Balkong og platting i impregnert treverk. Inngangsparti med støpt platting med fliser. Ringmurselementer med støpt og isolert plate i grunnmur.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: Vindfang, entre, gjeste wc, vaskerom, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken og videre utgang til en stor markterrasse som går sømløst ut på gressplen.

2.etg. Gang, bod, 3 soverom, dusj/wc.

Carport i felles carportrekke. Carport har også egen bod i bakkant, og med strøm koblet til hver seksjon.

Standard

Tiltalende standard i fra byggeår. Her er det eikeparkett på gulv i alle rom, samt fliser i yttergang, wc, vaskerom og på bad som også har fliser på vegger. Forøvrig har alle rom slett, malt tapet på vegger. Kjøkken med hvit, tidløs kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Her er bl.a. komfyr og koketopp helintegrert og medfølger i salget. Stålpipes med vedovn i stuen. Badet har dusjkabinett og lekker baderomsinnredning, inkludert veggfaste skap.

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

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn til pipe på tak. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Plassbygde w-takstoler fra byggeår. Undertak av sutakplater. Synlig gips inn mot naboileiligheten. Loftet er isolert med blåseisolasjon. Det er lufting i gesimskasser med pappskott. Det er tilgang til loft via luke i himling. Loftet er kun inspisert fra luken pga manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er mer svertesopp og fuktmerker enn normalt med tanke på alder. Luken var ikke helt lukket på befaringsdagen. Den har trolig stått med en glippe over flere år. Det er støvansamlinger i dørkarmen på soverommet og mugg i vinduskarmen. Tyder på luftlekkasjer. Eier har rengjort dette etter befaring. Eier informerer om at håndtak/lukkemekanisme på luke ikke var der når de kjøpte boligen. Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i takstoler på befaringsdagen. Noen pappskott er løse/klemte sammen.

Tiltak

- Når loftsluken står litt åpen, så vil det føre til varmetap og kondensering på loft og

soverom. Eier informerer om at de etter befaringen har fått luken lukket ved å benytte en skrutrekker i låsen. Skrutrekkeren følger med boligen. Pappskott bør utbedres slik at luftingen opprettholdes. Anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe mugg i innvendig karm på det ene soveromsvinduet. Skyldes trolig økt fukt i rommet da loftsluken ikke har vært lukket helt igjen. Noe sprekkdannelser i utvendige lister.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Eier har rengjort vinduskarmen etter befaring. Loftsluken bør være lukket. Normalt vedlikehold av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i terrassedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Synlig lys-glippe. Noe merker og hakk i overflater.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er støpt platting med fliser ved inngangsdøren. Balkong i impregnert treverk i andre etasje og platting med levegg utenfor stuen i første.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen sprekker mellom og hulrom under fliser.

Tiltak

- Noe vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv med parkett og flis. Det er lagt varmekabler i alle gulv i første etasje, unntatt stue/kjøkken. Malte overflater på vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe fuktmerker og svelling i parkett foran kjøleskap og i gang. Bom/hulrom under flis. Noe sprekker i fuger. Noen mindre sprekkdannelser i malte overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er anbefalt og bytte parkett gulv i gang og kjøkken.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Håndtak og låskasser bør justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er malte overflater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Gjelder vegg bak utslagsvask.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er helt flatt, og det er ikke oppbrett av membran på terskel.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er ventil i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noe svelling i nedkant av dørlist. Det er noen sprekker i himling mellom list og tak.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fungere med dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fall målt lokalt fall ved sluk. Gulvet er ellers

tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Badet bør benyttes med dusjkabinett. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran. Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk.

Synlig oppbrett av membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales liming av en list på utsiden av membran på terskel.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettet har noe svikt i festet. Det er noen fuktmerker i nedre benkeplate i servantskapet. Noe treg avrenning i vask. Sanitærutstyret er fra byggeår og bærer preg av noe slitasje.

Tiltak

- Det anbefales stramming av festet på toalettet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det er kun 2 til 3 mm lufte spalte under dør, anbefalt 10mm

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og slette fronter. Heltre benkeplate og frokostbenk. Integreerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Eier informerer om at det var en lekkasje fra kjøleskapet i 2021. Synlige merker på gulv. Noe fuktmerker og bruksmerker på innredning. Noe svelling i benkeskap. Svelling i dekkside sokkel ned mot gulv. Det er en lekkasje i kranen, fra blandebatteriet. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Tiltak

- Kjøkkenbenken bør lakeres. Lekkasje i kran bør utbedres. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Rommet har vegghengt toalett og servant. Ventil i vegg med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det anbefales montering av vannstopp hvis mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke synlig lufting av avløp. Trolig felles i bygget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringskap med 8 automatsikringer og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i vaskerommet.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Det er tilnærmet flatt der boligen står. Varierende fall ellers på tomten. Veldig bratt skråning i bakkant av tomten.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Sameiet har byttet balkonger siste årene. De skal males i 2025. I tillegg skal vindskier byttes.

Det er byttet bord på markterrassen i 2024.

Parkering

Det følger 1 plass i carportrekke til leiligheten med bod og eget strømuttak. I tillegg gjesteparkering på fellesareal.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

1872534

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Selger opplyser at det er bestilt tilsyn av Halden kommune feiervesen av pipe/ildsted i uke 46.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Varmekabler på bad/wc i 2.etg, samt vindfang, gjestetoalett og vaskerom i 1.etg. Rentbrennende, god vedovn i stue.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 380 000

Kommunale avgifter

Kr 27 861

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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 714 604

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 715 496

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader, 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/14

Felleskostnader inkluderer

Disse dekker utvendig vedlikehold, snømåking, medlemskap i Huseiernes Landsforbund, styreansvarsforsikring, serviceavtale med Norsk Brannvern, samt andre dugnadsutgifter.

Det er vedtatt på årsmøte i september at felleskostnader fra og med 1. januar 2025 øker til kr 2 000 pr mnd.

Sameiet opplyser at det per nå ikke er noen styreleder i sameiet og styret jobber med å finne en til å overta, internt eller eksternt. I tillegg opplyses at balkonger skal males før sommer 2025 og at vindskier skal byttes.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 750

Sameiet

Sameienavn

Brekkerød Felt 4

Organisasjonsnummer

991971947

Om sameiet

Sameiet består av 14 leiligheter fordelt på 4 rekker med tilhørende carportrekker. Det er felles utvendig vedlikehold som betales på via felleskostnader. Seksjonseier tegner egen bygnings og innboforsikring.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtekter fra 2007.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 21, seksjonsnummer 3 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst noen heftelser eller rettigheter.

Det er tinglyst seksjonering.

23.10.2007 - Dokumentnr: 853821 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for firemannsbolig (Håndtaket 21, 23, 25 og 27) med tilhørende carporter / boder.

LOVLIGHET:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk for leilighet og bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G568 Brekkerød del 1 med formål bolig. Tomten grenser til friluftsområde ihht reguleringsplankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det hviler odelsrett på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

3 380 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

85 740 (Omkostninger totalt)

96 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 465 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 478 940 (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 85 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 genererklæring 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3990,- oppgjørshonorar kr 4500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,-

for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

18.11.2024



























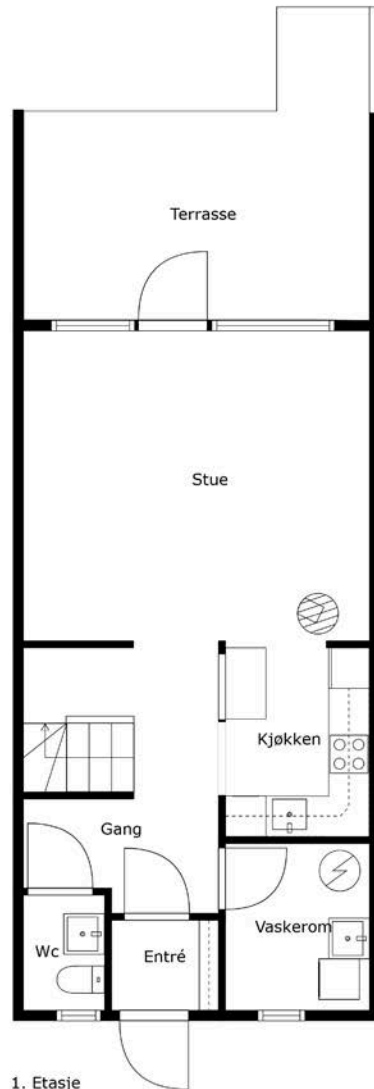




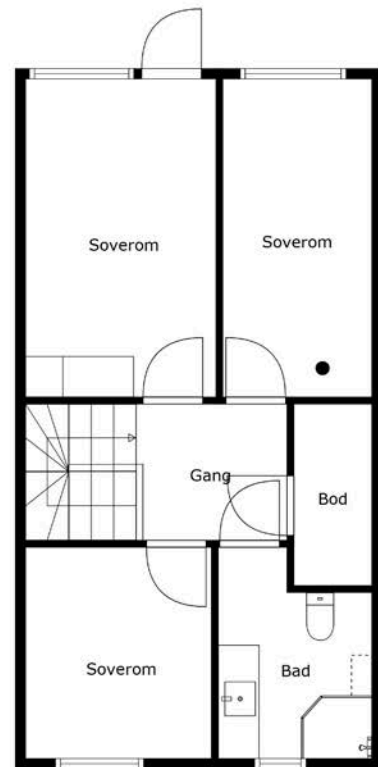








1. Etasje



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

 Leilighet
 Håndtaket 25, 1782 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 54, bnr. 21, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 12218-1426

Referansenummer: KN1181

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan i et rekkehus. Rekkehuset tilhører et større sameie med flere boliger.
Det nærmer seg halvgått levetid for flere bygningsdeler.
Jevnlig oppgradering og vedlikehold må beregnes.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål.
Stigtrinn til pipe på tak.

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

Plassbygde w-takstoler fra byggeår.
Undertak av sutakplater.
Synlig gips inn mot naboileiligheten.
Lofet er isolert med blåseisolasjon. Det er lufting i gesimskasser med pappskott.
Det er tilgang til loft via luke i himling.
Lofet er kun inspisert fra luken pga manglende gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er montert katteluke i terrassedøren.

Det er støpt platting med fliser ved inngangsdøren.
Balkong i impregnert treverk i andre etasje og platting med levegg utenfor stuen i første.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og flis. Det er lagt varmekabler i alle gulv i første etasje, unntatt stue/kjøkken.
Malte overflater på vegger og himlinger.

Vedovn med stålpipe. Glassplate lagt på gulv.
Helbeslått pipe over tak.

Heltre trapp med beisa trinn og malte vanger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er malte overflater på vegg og himling.
Gulvet er flislagt med sokkeflis langs vegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Det er ventil i vegg og tilluft ved dør.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.
Fall målt lokalt fall ved sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og smøremembran.
Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk.
Synlig oppbrett av membran ved terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og slette fronter.
Heltre benkeplate og frokostbenk.
Integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har vegghengt toalett og servant.
Ventil i vegg med tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør). Røropplegg er besikket i fordelerskap på vaskerom.
Stoppekran tilgjengelig.
Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i beboelses rom.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Sentralen er plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med 8 automatsikringer og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i vaskerommet.
Brannsløkker og brannslange tilgjengelig.
Røykvarslerer er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Trolig drenerende masser fra byggeår.
Ringmurselementer og støpt plate.
Det er tilnærmet flatt der boligen står. Varierende fall ellers på tomten.
Veldig bratt skråning i bakkant av tomten.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

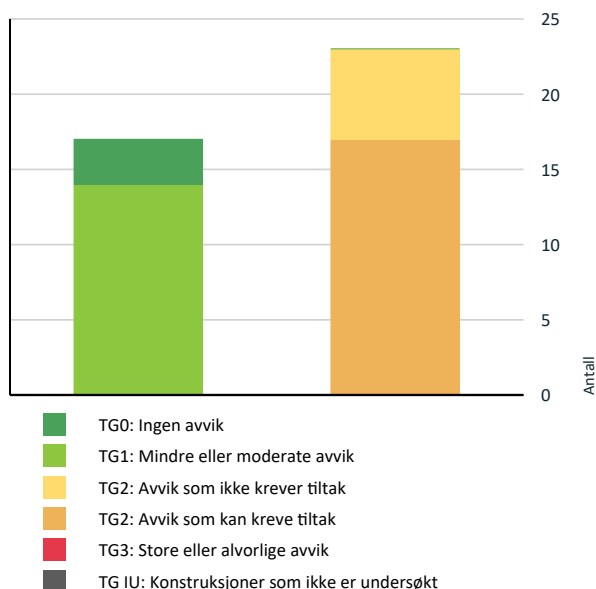
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

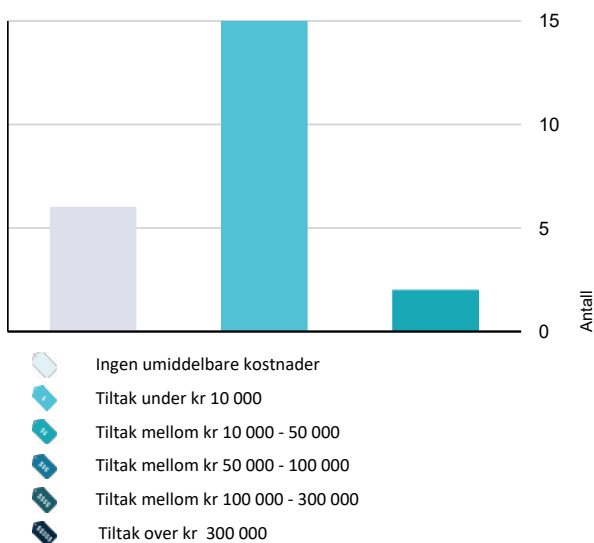
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠️ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ⚠️ **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ⚠️ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Skiftet termostat på bad i andre etasje (Elektrikertjenesten)
2024	Modernisering	Skiftet termostat på wc i første etasje (Elektrikertjenesten)
2024	Tilbygg	Bygget plattning utenfor stue (egeninnsats)
2022	Tilbygg	Bygget balkong i andre etasje (i regi av sameiet)
2021	Modernisering	Nytt kjøleskap

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Stigtrinn til pipe på tak.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde w-takstoler fra byggeår.

Undertak av sutakplater.

Synlig gips inn mot naboleiligheten.

Loftet er isolert med blåseisolasjon. Det er lufting i gesimskasser med pappskott.

Det er tilgang til loft via luke i himling.

Loftet er kun inspisert fra luken pga manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er mer svertesopp og fuktmerker enn normalt med tanke på alder. Luken var ikke helt lukket på befaringsdagen. Den har trolig stått med en glippe over flere år.

Det er støvansamlinger i dørkarmen på soverommet og mugg i vinduskarmen. Tyder på luftlekkasjer. Eier har rengjort dette etter befaring.

Eier informerer om at håndtak/lukkemekanisme på luke ikke var der når de kjøpte boligen.

Det ble målt opp til 17 vekt% fukt i takstoler på befaringsdagen.

Noen pappskott er løse/klemte sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når loftsluken står litt åpen, så vil det føre til varmetap og kondensering på loft og soverom.

Eier informerer om at de etter befaringen har fått luken lukket ved å benytte en skrutrekker i låsen. Skrutrekkeren følger med boligen.

Pappskott bør utbedres slik at luftingen opprettholdes.

Anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i terrassedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Synlig lys-glippe. Noe merker og hakk i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er noe mugg i innvendig karm på det ene soveromsvinduet. Skyldes trolig økt fukt i rommet da loftsluken ikke har vært lukket helt igjen. Noe sprekkdannelse i utvendige lister.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Eier har rengjort vinduskarmen etter befaring. Loftsluken bør være lukket.

Normalt vedlikehold av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt platting med fliser ved inngangsdøren. Balkong i impregnert treverk i andre etasje og platting med levegge utenfor stuen i første.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker mellom og hulrom under fliser.

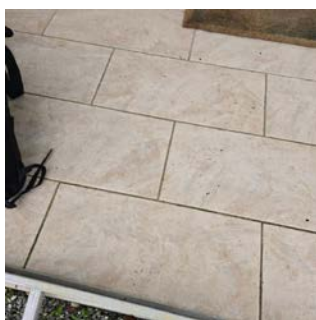
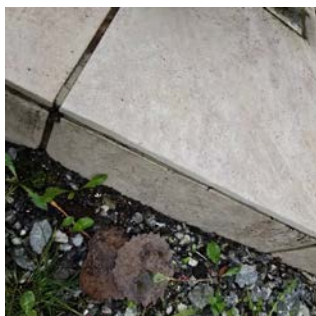
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Gulv med parkett og flis. Det er lagt varmekabler i alle gulv i første etasje, unntatt stue/kjøkken.
Malte overflater på vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktmerker og svelling i parkett foran kjøleskap og i gang. Bom/hulrom under flis. Noe sprekker i fuger. Noen mindre sprekkdannelser i malte overflater.

Konsekvens/tiltak

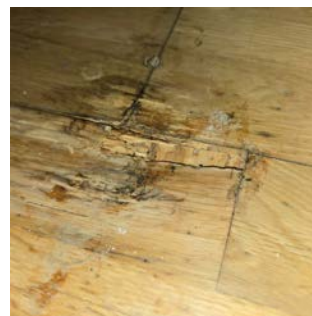
- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det er anbefalt og bytte parkett gulv i gang og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gang



Kjøkken

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 5-10 mm målt i soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

TO 1 Gulv mot grunn

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.
Planavvik på opp til 10 mm målt på kjøkken/stue, målt med laser over hele gulvet.

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Pipe og ildsted

Vedovn med stålpipe. Glassplate lagt på gulv.
Helbeslått pipe over tak.

TO 1 Innvendige trapper

Heltre trapp med beisa trinn og malte vanger.
Noe merker og hakk. Anses som normale bruksmerker.
Noe knirk må beregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Håndtak og låskasser bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte overflater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

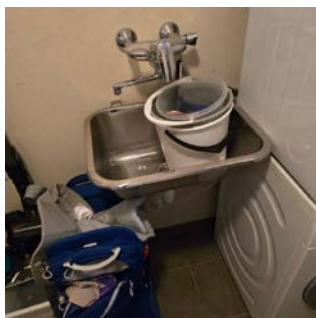
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Gjelder vegg bak utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er helt flatt, og det er ikke oppbrett av membran på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

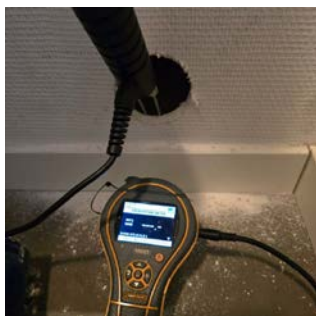
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra vindfang og inn mot våtsonen på badet.
Det ble avdekket gips og uisolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Noe svelling i nedkant av dørlist.

Det er noen sprekker i himling mellom list og tak.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fungere med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.

Fall målt lokalt fall ved sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet bør benyttes med dusjkabinett.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk. Synlig oppbrett av membran ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Membran ved terskel er løs.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales liming av en list på utsiden av membran på terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Toalettet har noe svikt i festet.

Det er noen fuktmerker i nedre benkeplate i servantskapet.

Noe treg avrenning i vask.

Sanitærutstyret er fra byggeår og bærer preg av noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales stramming av festet på toalettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er kun 2 til 3 mm lufts palte under dør, anbefalt 10mm

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

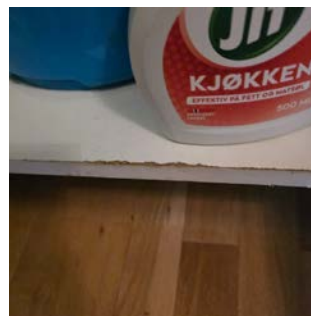
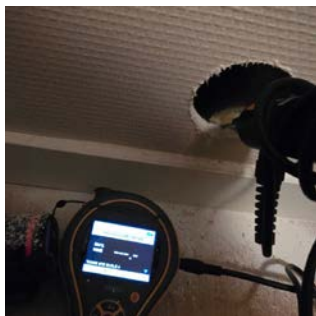
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra bod og inn mot våtsonen på badet.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og slette fronter.
Heltre benkeplate og frokostbenk.
Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Eier informerer om at det var en lekkasje fra kjøleskapet i 2021. Synlige merker på gulv.

Noe fuktmerker og bruksmerker på innredning. Noe svelling i benkeskap.

Svelling i dekkside sokkel ned mot gulv.

Det er en lekkasje i kranen, fra blandebatteriet.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenbenken bør lakeres.

Lekkasje i kran bør utbedres.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har vegghengt toalett og servant.
Ventil i vegg med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales montering av vannstopp hvis mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør). Røropplegg er besiktiget i fordelerskap på vaskerom.
Stoppekran tilgjengelig.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det er ikke synlig lufting av avløp. Trolig felles i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventilator i beboelsesrom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Denne er ikke funksjonstestet.

Sentralen er plassert på vaskerommet.

Det må beregne jevnlig service og vedlikehold av slike installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med 8 automatsikringer og en hovedsikring på 40 amp.
Skapet er plassert i vaskerommet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er skiftet termostat på bad og wc, samt lysbrytere og vifte på bad. Kontakten på varmtvannsbereideren er skiftet ut med en bryter. Det ligger samsvarserklæringer i boligmappa.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei Det ble oppdaget varmegang i stikk-kontakten på varmtvannsberederen på befaring med takstmann. Denne ble skiftet 1.11.24. Dokumentasjon tilgjengelig i boligmappa.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

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

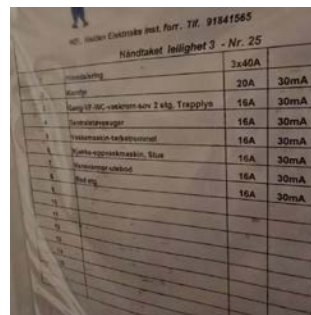
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Generell kommentar

Det er en løs kontakt på speilet. Denne bør sees etter av en elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndtaket leilighet 3 - Nr. 25		
Utskikking	3x40A	
Kjøle	20A	30mA
Utgang 1P-NC-veksler som 2 stk. Trapplys	16A	30mA
Kjølesveper	16A	30mA
Varmtvannstank	16A	30mA
Porttelefon	16A	30mA
Nettstrømforsyning	16A	30mA
Bedrom	16A	30mA

🚫 TO 0 Brann tekniske forhold

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

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

Brannslukker og brannslange tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

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

🕒 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TOMTEFORHOLD

🕒 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Trolig drenerende masser fra byggeår.

🕒 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer og støpt plate.

🕒 TG 2 Terrengforhold

Det er tilnærmet flatt der boligen står. Varierende fall ellers på tomten. Veldig bratt skråning i bakkant av tomten.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

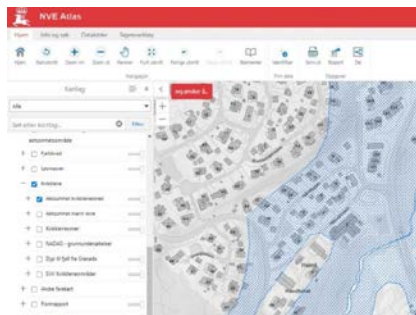
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2007

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

I hht byggemelding.

Beskrivelse

Det er en carport og utvendig bod i felles anlegg.
Støpt plate og uisolert trekonstruksjon.
Tak tekket med betongtakstein.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fellesdel	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 050 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 090 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	22
2. Etasje	52			52	4
Loft					
SUM	104				26
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom , Vaskerom , Stue/kjøkken , Gang		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang , Bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyden er 2,39 meter.
Balkong, platting og inngangsparti er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	101	3
Bod	0	5

Kommentar

Leilighet Bod er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Karoline Gulvik Stø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	54	21		3	6714 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Håndtaket 25

Hjemmelshaver

Stø Karoline Gulvik, Stø Lars Petter

Kommentar

Tomten er felles for 14 boenheter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rekkehus med fire enheter. Eiendommen ligger på Brekkerød, med kort vei til butikker, barnehage, skole og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, Regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan G-568, Brekkerød del 1, regulert til bolig. En liten del av eiendommen er regulert til naturvernområde.

Om tomten

Felles tomt med gressplener, gårdsplasser og noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tinglyste seksjoneringsdokumenter.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 480 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	29.10.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	20.10.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	20.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN1181>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240132	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Petter Stø	Karoline Gulvik Stø
Gateadresse	
Håndtaket 25	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1872534

Document reference: 1101240132

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	2020: Byttet termostat til varmekabler på bad, samt vifte. 2024: Byttet termostat til varmekabler på WC. 2024: Byttet stikkontakt til varmtvannsbereder på vaskerommet.
Arbeid utført av	Elisenberg elektro AS og Elektrikertjenesten AS

Filer

[20241029135857880.pdf](#)

[14716 - bytte til bryter med strekk paa VVb.pdf](#)

[Samsvarserkl ring_O40709_14420695.pdf](#)

[Sjekkliste_mindre_oppdrag_O40709_14421170.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Huseier la ny platting selv høsten 2024.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnader er per november 2024 1750 kr per mnd. Øker til 2000 kr per mnd fra 01.01.2025.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1101240132

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
Lars Petter Stø	74b4f0b49cf9cfe3e0db872 bdba01dad42ac22c	06.11.2024 18:34:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

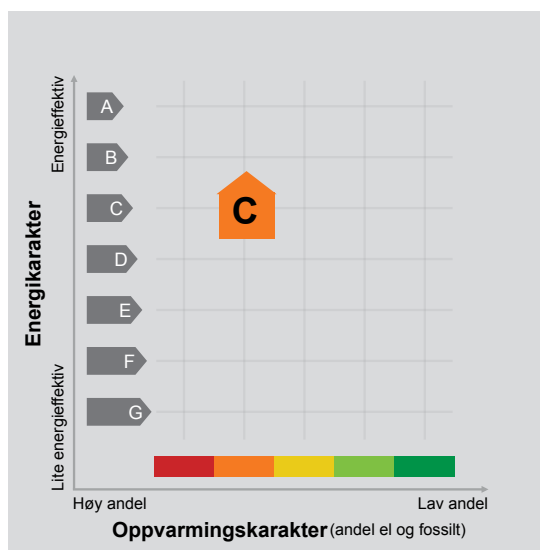
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Gulvik Stø	e7e9588f787b15c115029e01 e24c8c9947dee401	06.11.2024 18:35:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240132

- 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	Håndtaket 25
Postnummer	1782
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24617343
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43754
Dato	27.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Montering tetningslister

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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:	Rekkehus
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøøl- 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 17: 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.

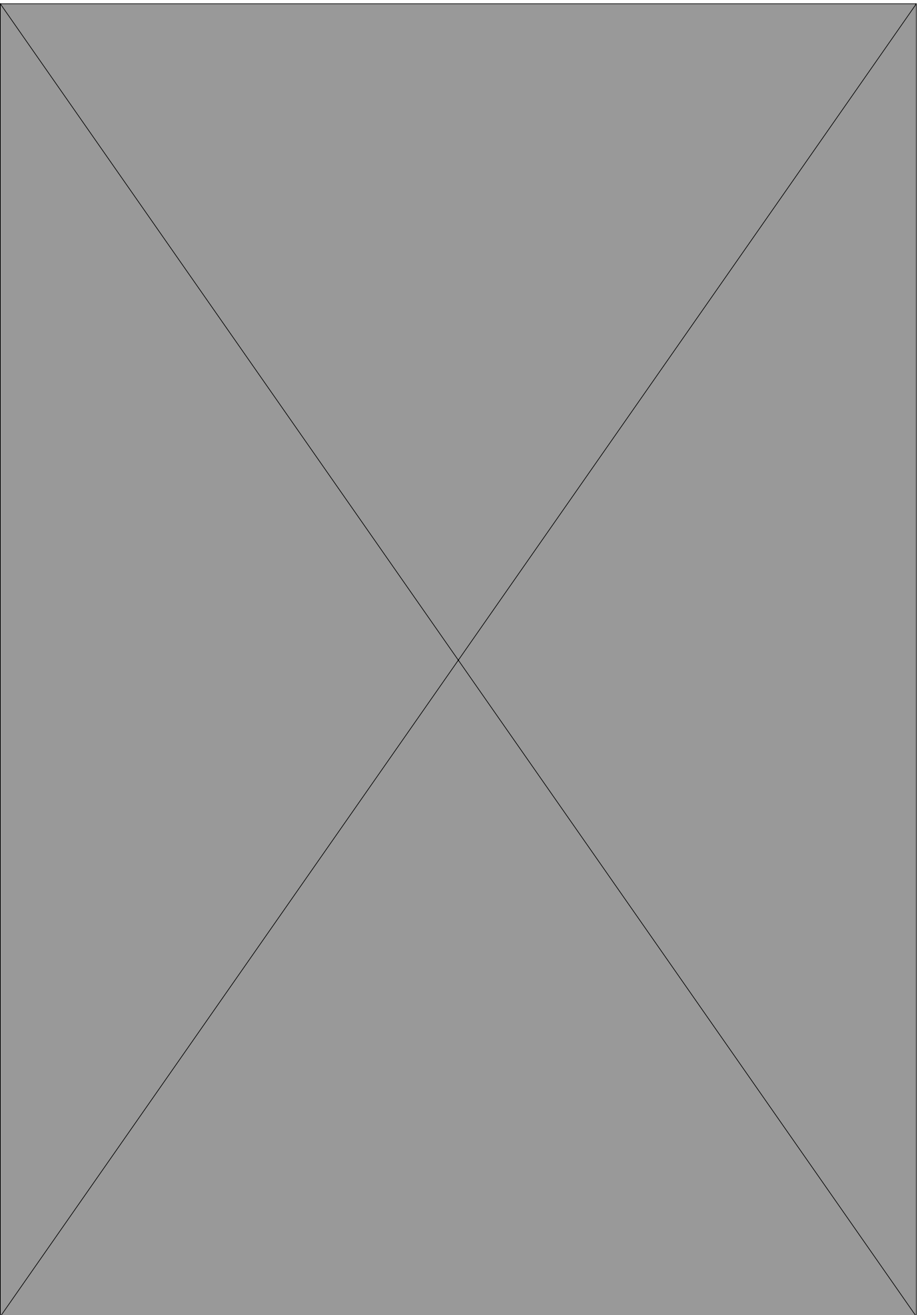
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

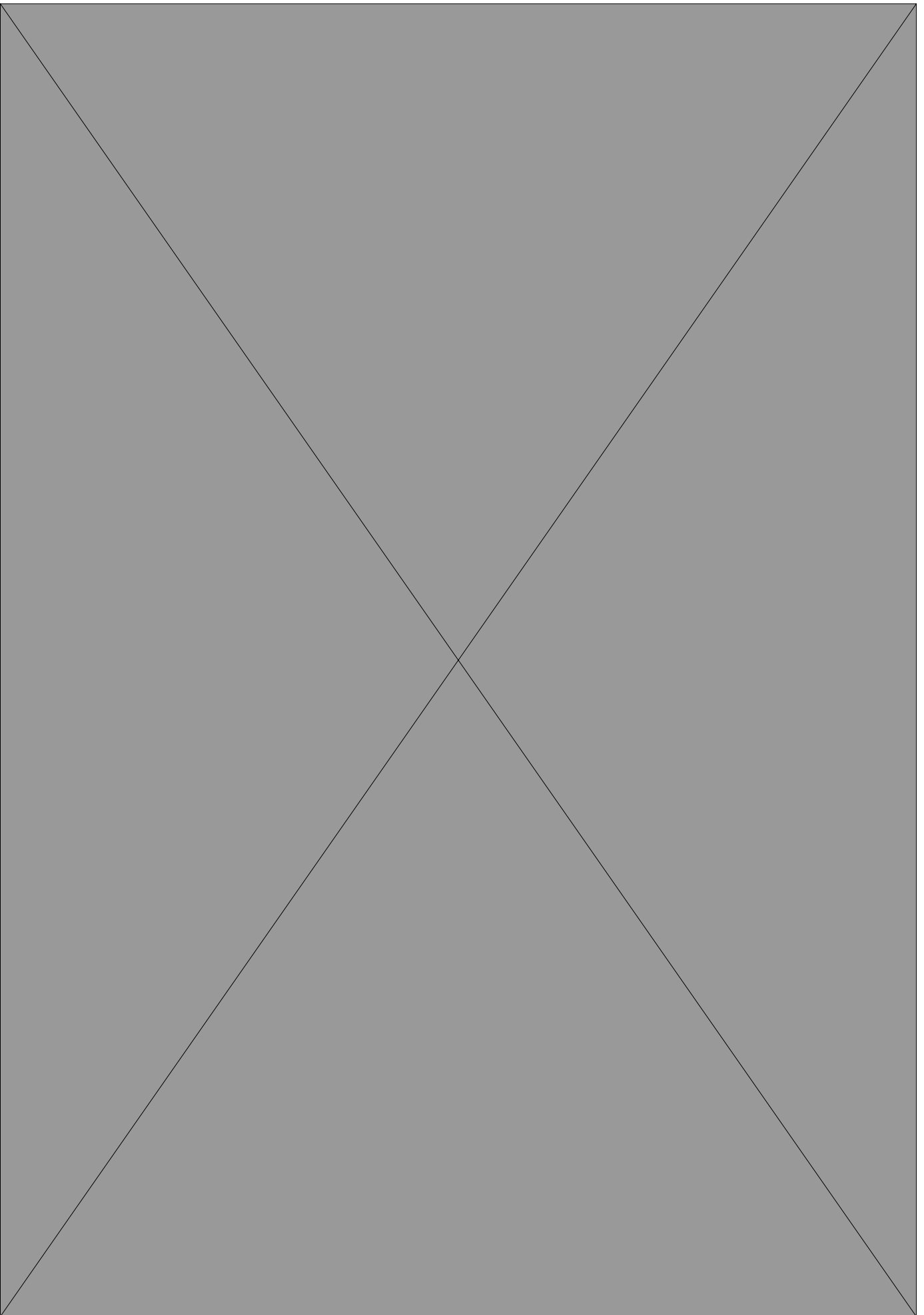
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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

Tiltak 19: 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.







Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 13.11.2024

STØ KAROLINE GULVIK Are Kvitnes
HÅNDTAKET 25
1782 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Håndtaket 25-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-54/21/0/3

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 13.11.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen
Halden Brannvesen



HALDEN
KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Deres ref./deres dato:

Vår ref.:

Dato: 13.11.2024

STØ LARS PETTER
HÅNDTAKET 25
1782 HALDEN

Are Kvitnes

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Håndtaket 25-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-54/21/0/3

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 13.11.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Hege Kvam <StyretHandtaket@hotmail.com>
Sendt: torsdag 24. oktober 2024 20:41
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Sv: Håndtaket 25 (1101240132)
Vedlegg: Styremøte Håndtaket Årsmøte.docx

Hei

Her er noen av opplysningene du har spurt etter:) Beklager sent svar, men vi har ikke hatt tid til møte før nå og vi er i forhandlinger med en ny styreleder.

Eiendom: Håndtaket 25
Eier: Karoline Gulvik Stø og Lars Petter Stø

Orgnr: 9911971947
gnr: 54
bnr: 21
snr: 3
Halden

Ikke mottatt nabovarsel.
Hver eier har egen forsikring.
Vi er medlem i Huseiernes landsforbund, vi har en styreansvarsforsikring og en serviceavtale med Norsk Brannvern.
Hver leilighet har egen carport.
Ikke el-bil lading. Men strømuttak i boden som hører til.
Dyrehold tillatt.
Fremleie tillatt.
Vi har ingen fellesgjeld. Vi har fellesutgifter på 1750 kr pr måned pr hustand. Denne vil øke til 2000 kr fra januar 2025. Dette dekker utvendig vedlikehold og snømåking om vinteren og evt andre utgifter som vi måtte ha på dugnader.
Alle leilighetene ble malt i 2023. Balkongene som ble byttet ut i 2023 vil bli malt i 2025.

Sender med fra referat fra siste årsmøte. Skanner inn årsregnskapet fra 2023 på jobben i morgen. Vi har ikke fått for 2024 ennå fra regnskapsføreren vår.

Vi er i prosessen med å løse inn styreleder og vil møte han på tirsdag. Når han er ansatt sender jeg deg navnet:)

Hege

Fra: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>
Sendt: mandag 14. oktober 2024 12:42
Til: Brekkerød Felt 4 <styrehandtaket@hotmail.com> <styrehandtaket@hotmail.com>
Emne: Håndtaket 25 (1101240132)

Håndtaket Årsmøte

Dato: 26.09.2024

Saksliste:

1. Valg av møteleder- Hege Bukholm

Valg av referent: Hege Kvam

Valg av to beboere til å underskrive protokollen: Guri Depui og Merethe Kolberg

2. Godkjenning av innkalling- godkjent
3. Valg av farge til balkonger- forslag er at rekkene/ leilighetene bestemmer selv hvilken beis de ønsker. Forslag om en mørk og en lys. Sameiet betaler malingen. Styret kommer tilbake med info om det skal settes på regning eller man kan få tilbakebetalt av styret. 3 liter spann- holder til ca 20 kvm, det er ca en rekke. Alle deler på maling som blir kjøpt inn. Det kommer flere forslag til beis på vårens møte.
4. Tidspunkt for maling av balkonger- De som har stått lengst bør males først. Males før sommeren 2025.
5. Fellesutgifter fra januar 2025- 2000 kroner. Skal byttes vindskier i nærmeste fremtid. Maling av hus og skiftning av tak om noen år.
6. Styreleder- trenger fremdeles en som tar ansvaret. Hvis ingen melder seg så må det leies inn utenfra. Styret undersøker videre.
7. Rullering av styremedlemmer. Må ha en styreleder og fire styremedlemmer. Alle er enige om rullering. Første bytte vil skje på årsmøte i Januar.
8. Måking til vinteren- Fortsetter med avtalen om å sette det bort til Halden Serviseutleie.
9. Annet:

Bytte av vindskier i løpet av våren, sende melding til snekkere om tid.

Gressklipping tas opp på neste møte. Forslag om å lage blomstereng og evt la noe av gressplen mot veier gro. Alle må dele på ansvaret om å klippe gresset på fellesområder.


Forslag om dugnad til våren og fylling på grus. Alle hjelper til, styret bestiller grus. Forslag om en samling etterpå med mat og drikke.

Balanse

BREKKERØD FELT 4

2023

		31/12-23	31/12-22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Sum Anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
1740 Fordring på beboere	En desember-betaling som kom i januar 24	1 300	0
Sum Fordringer		1 300	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
1920 Spb1 SPAR 1030 12 84247		94 085	181 972
1921 Spb1 ny drift 1080 57 28413		41 594	111 130
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende	Stemmer med banken	135 679	293 102
Sum Omløpsmidler		136 979	293 102
SUM EIENDELER		136 979	293 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital			
2050 Annen egenkapital	Oppspart er redusert med årets underskudd	114 139	279 129
Sum Annen egenkapital		114 139	279 129
Sum Egenkapital		114 139	279 129
Gjeld			
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld	Ikke forfalt enda pr. 31/12-23	20 540	13 173
Sum Leverandørgjeld	Betalt ved forfall januar 24 (regnskap, Halden S.U AS)	20 540	13 173
Annen kortsiktig gjeld			
2900 Gjeld til beboere	For mye innbetalt felleskostn.	2 300	800
Sum Annen kortsiktig gjeld		2 300	800
Sum Gjeld		22 840	13 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		136 979	293 102


 LPS La

Resultatregnskap

BREKKERØD FELT 4

2023

	Resultatregnskap		Resultatregnskap	
		2023		2022

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter

Felleskostnader

3901	Cheng Yi Li	15 600	13 200
3902	Arne Gustavsen	15 600	13 200
3903	Hege Kvam	15 600	13 200
3904	Mai-Sissel Fotland Holt	15 600	13 200
3905	Merethe Kolberg	15 600	13 200
3906	Elisabeth Wang Bækkelie	15 600	13 200
3907	Elisabeth Erlandsen	15 600	13 200
3908	Hege Bukholm	15 600	13 200
3909	Linda Godtman	15 600	13 200
3910	Espen Eriksen	15 600	13 200
3911	Guri Depui/Knut A. D. Depui	15 600	13 200
3912	Åse Lill Eriksen	15 600	13 200
3913	Lars Petter Stø/Karoline G. Berg	15 600	13 200
3914	Runar Hansesætre	15 600	13 200
Sum	14 beboere * kr 1 300 * 12 måneder	218 400	184 800

Driftskostnader

Lønnskostnad

5330	Godtgjørelse til styre	0	20 000
5400	Arbeidsgiveravgift	0	2 820
Sum		0	22 820

Annen driftskostnad

6600	Vedlikehold og drift avtalt felles	Drift og vedlikehold, herav Øverbye: 323 881	368 694	463 002
6705	Regnskapshonorar	Fru T. Økonomi AS	10 184	11 011
7400	Kontingenter	Huseiernes Landsforund	1 990	1 890
7500	Forsikringspremie	If forsikring, styreansvar	5 181	4 741
7770	Bank- og kortgebyr	Sparebank1	1 055	1 924
7790	Annen kostnad	Differanse oppgjør maling	249	0
Sum			387 352	482 569

FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter

8050	Renteinntekt bankinnskudd	Sparebank1	3 963	2 214
Sum Finansinntekter			3 963	2 214

Finanskostnader

8155	Rentekostnad leverandørgjeld	0	35
Sum Finanskostnader		0	35

RESULTAT (UNDERSKUDD) - FØRES MOT TIDLIGERE ÅRS OVERSKUDD/OPPTJENT EGENEK - 164 989

- 318 410

WSTH
LPS CA

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Brekkerød felt 4

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Brekkerød felt 4 har forretningskontor i Halden kommune. Sameiet består av 14 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15.10.07.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 54, bnr 21, i Halden kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet, bod/carport og egen grunn som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler som er fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Disponering av boder og rom i kjeller:

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierene. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierene som følge av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. I dag utgjør panteretten 1 G.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes styret og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til ev. godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameierene bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 Om sameiermøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig fravær. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtet være lederens ansvar å føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 13 Revisjon og regnskap

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13 mai 1977 nr 35.)

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 14 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fager etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierer, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Halden, _____

Som eier av seksjon nr _____, vedtar jeg vedtektene som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 14. oktober 2024 14:37
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Håndtaket 25 (1101240132) (gjelder saksnummer 5426103)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Karoline Gulvik Stø
Adresse: Håndtaket 25 1782 HALDEN
Målernummer: 7359992894666863

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.februar 2010
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

14. oktober 2024 kl. 13:44 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Håndtaket 25, 1782 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 246,27 kr
Eiendomsskatt	4 061,09 kr
Feiing	614,46 kr
Renovasjon	4 399,27 kr
Vann	5 100,22 kr
Sum	22 421,31 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1500600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 502,00 kr	3 353,12 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,71 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	366,59 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	3 501,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 362,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	5 702,29 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	1 837,46 kr
				Sum	27 860,72 kr	20 411,90 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: 11.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Håndtaket 25, 1782 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

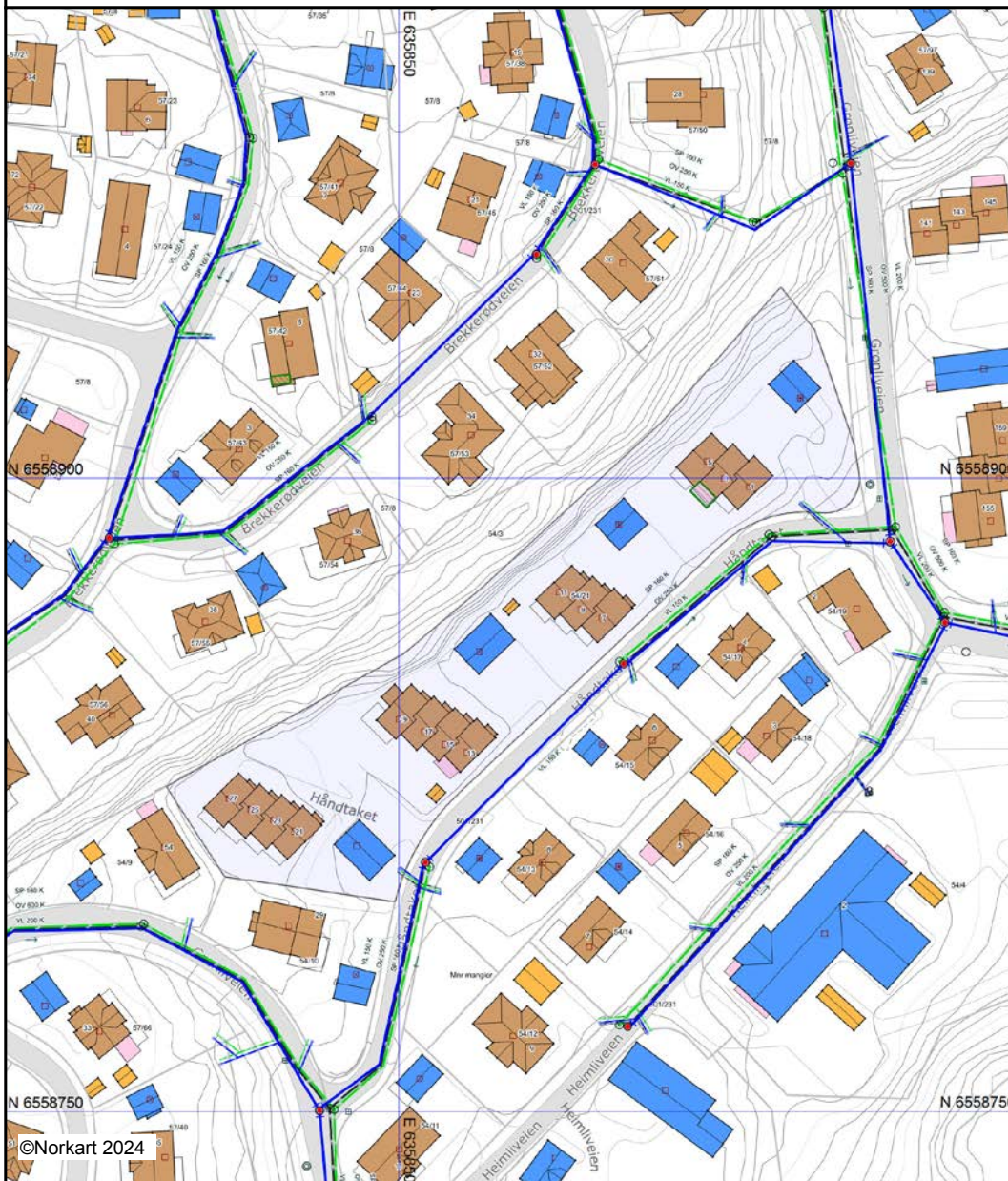
Ledningskart

Eiendom: 54/21/0/3
Adresse: Håndtaket 25
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

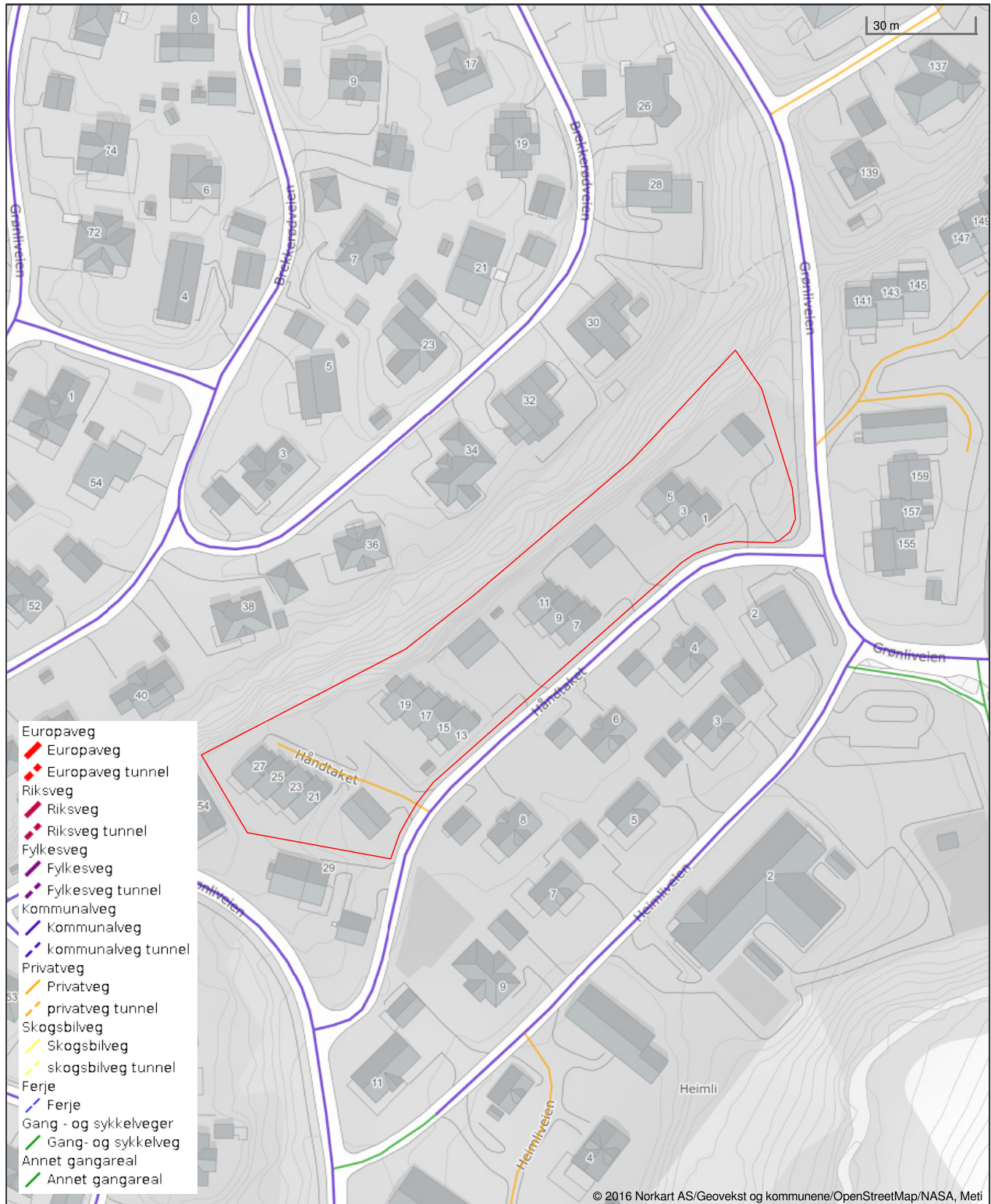
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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 - 54/21//



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: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Håndtaket 25, 1782 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 6 715 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA48

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-568
Navn	Brekkerød del 1

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/173/G-568.pdf
Delarealer	Delareal 6 673 m ² Formål Boliger Felt navn Felt 4
	Delareal 42 m ² Formål Naturvernområde



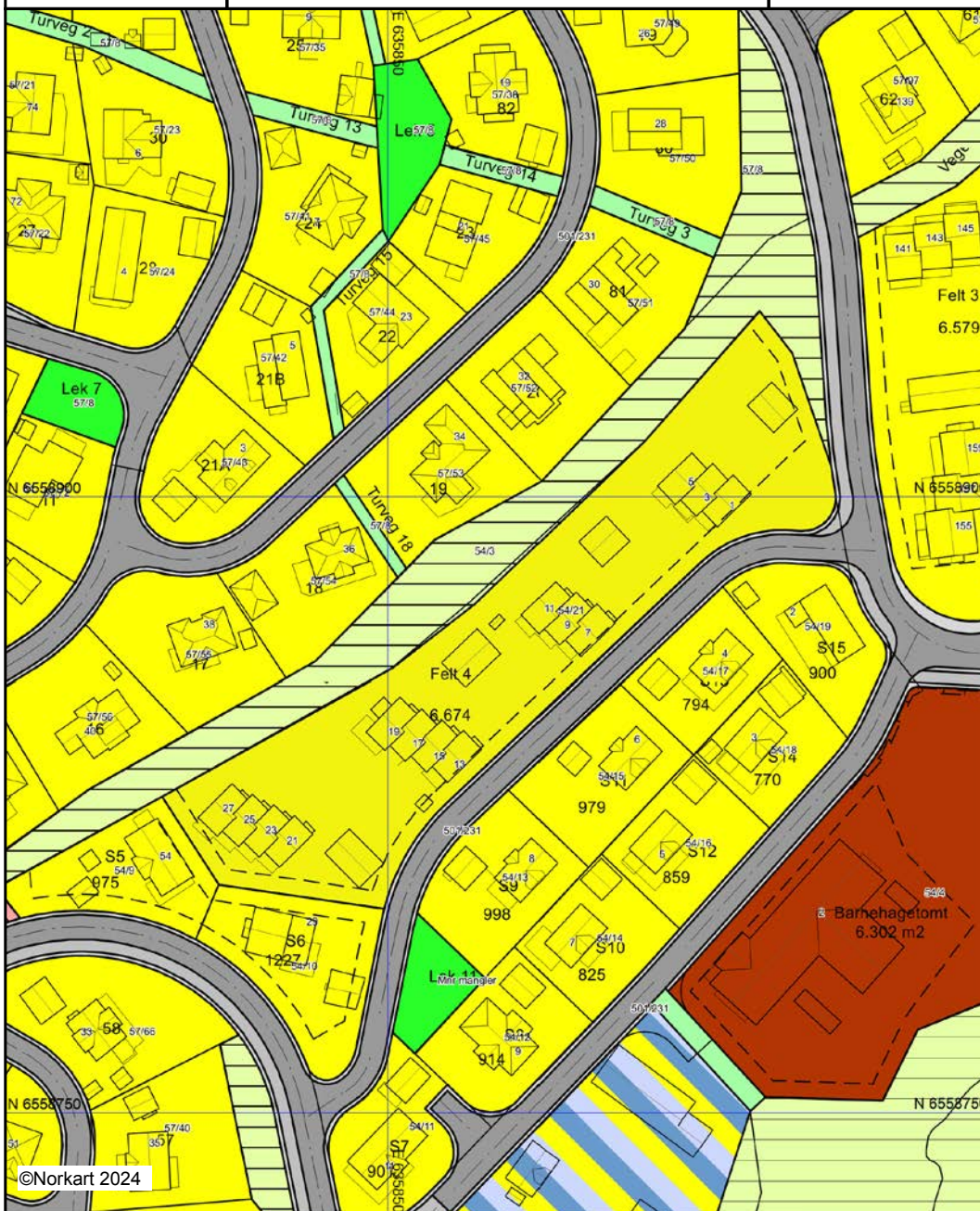
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/21/0/3
Adresse: Håndtaket 25
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Almennyttig barnehage
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

G-568

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
BREKKERØD DEL 1
HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg
Godkjent av Halden kommunestyre

dato:
dato:

sak nr.:
sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmonerer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Boliger

Blandet formål: Bolig /forretning/ kontor / lager

Offentlig formål; Børnehage

LANDBRUKSRÅDER, herunder formål for;

Skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg, snuplass, busslomme

Fortau, gang- og sykkelveg

Annet trafikkareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Lekeplasser, ballfelt, turveg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Friluftsområde

Vegetasjonsbette

Kommunaltekniske anlegg; Trafo

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles adkomst

- 1.4 PLANKRAV: For lyst gult område merket FASE 2 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2 før utbygging kan skje. I dette området skal det avsettes tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon i samsvar med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2003. Størrelse/ omfang skal stå i forhold til antall tomter og brukere.

§2. BYGGEOMRÅDER; Boliger

- 2.1 I boligområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Plassering av adkomst til tomt skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.
- 2.2 Boligbebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer (maks. 3m total etasjehøyde inkl. etasjeskiller). Boligbebyggelse skal oppføres som eneboliger, rekke- eller kjedehus-bebyggelse, eller som småhus rundt tun. I etasjetallet regnes sokkeletasje/ underetasje som et etasjeplan, og likeledes regnes loft ("1/2-etasje") som et etasjeplan. Det skal legges stor vekt på at ny boligbebyggelse er terrengtilpasset. Der terrengfall tilsier det, bør 1/2-plansløsninger benyttes. Kjellere bør i utgangspunktet unngås dersom dette innebærer omfattende sprengnings- eller oppfyllings-arbeider. Store fyllinger, forstøtningsmurer eller sokkelmurer skal unngås. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Hus med saltak skal ha med takvinkel mellom 22° og 37°. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA er følgende: Enebolig BYA= 22%, rekkehus/ kjedehus 28%.
- 2.3 Garasjer/ car-port/ uthus tillates oppført i 1 etasje med inntil 55m² grunnflate totalt. Garasje/ car-port/ uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farve og materialer. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/ carport/ uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/ carport skal det avsette 1 biloppstillingsplass. Der byggegrense er vist mot området internveier, kan garasje/ carport/ uthus plasseres inntil 2m fra regulert vei. Det er følgende krav til parkeringsdekning i boligområdene: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser.
- 2.4 For felt 3 stilles det krav om nødvendige støyskjermende tiltak i fasaden dersom bebyggelse oppføres i området utenfor 55dBA beregnet støygrense (påført plankartet med lilla stiplet strek). Planlagte uteoppholdsområder utenfor 55dBA beregnet støygrense skal skjermes med støyskjermer mot Riksveg 22, slik at utendørs beregnet nivå her kommer under 55 dBA.

§3. BYGGEOMRÅDER; Blandet formål for boliger/ forretning/kontor/ lager

- 3.1 I området tillates ikke virksomhet som kan være til sjenanse for bomiljøet.
- 3.2 Tillatt bebygd areal BYA = 30%. Tidligere låvebygning og grisehus er regulert med eksisterende byggehøyder som maksimale byggehøyder. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1, 2.2, 2.3 og 2.4 for ny bebyggelse i området med formål for boliger/ forretning/ kontor/ lager. Det er følgende krav til parkeringsdekning: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser. Forretningsbebyggelse: 1 plass pr. 50 m² gulvflate. Lager: 1 plass pr. 100 m² gulvflate.

§4. BYGGEOMRÅDER; Offentlig formål for barnehage

- 4.1 Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på barnehagetomten, inkludert snuplass/ manøvreringsareal for trygg avlevering/ henting av barn. Planløsning m.v. skal vises på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- 4.2 Barns uteoppholdsareal skal ha en gunstig plassering i forhold til sol/ lys, vær/ vind og naboer. Avskjerming eller inngjerding av uteoppholdsarealet skal vises på situasjonsplan som følger byggesøknaden. Beregnet støynivå (fra biltrafikk på Riksveg 22) for utendørs lekearealer skal ikke overstige 50 dBA. Det skal oppføres 3m høye støyskjermer mot riksvegen for å overholde dette, slik disse er avsatt på plankartet.
- 4.3 Tillatt bebygd areal BYA = 20%.

§5. LANDBRUKSOMRÅDER; Skogbruk

- 5.1 Området er avsatt som skogbruksområde, og vanlig skogsdrift og vedlikehold er tillatt.

§6. FRIOMRÅDER

- 6.1 Arealer merket "lek" skal benyttes til rekreasjon og lek, og skal være opparbeidet/ tilrettelagt samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen. Parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger, medmindre disse hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av området.
- 6.2 Arealer merket "turveg" skal være ryddet og egnet for formålet samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen.

§7. SPESIALOMRÅDER

- 7.1 I områder avsatt som friluftsområde tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Området skal bevares som naturområder, og også fungere som visuell skjerming rundt bebyggelsen. I friluftsområdet tillates opparbeidet gruset turveg, samt oppført eventuell parkbelysning.
- 7.2 De to områdene avsatt til plassering av Trafo skal holdes ryddige og gis en tiltalende opparbeidelse.
- 7.3 I områder avsatt som vegetasjonsbelter skal eksisterende vegetasjon beholdes så langt dette er mulig. Mot kjøreveg/ fortau tillates nødvendig fylling/ skjæring. Disse områdene med inngrep skal settes i stand og revegeteres.

§8. FELLESOMRÅDER

- 8.1 Øvre fellesområde (nordlig) skal tjene som felles adkomst til tomtene N1-N5. Vestlig fellesområde skal tjene som adkomst til tomtene 35, 36, 89 og 90. Midtre østlig fellesområde skal tjene som felles adkomst til tomtene 60, 61, 62, 63 og 64. Sydlig fellesområde skal tjene som felles adkomst for tomtene S1, S2, S3 og S4. Områdene er felles for brukerne, og skal opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap.

Rev. 28.09.04 Frisiktzone utgår pga kryssutvidelse, Landbruk inn (ny §5), EEK

Rev. 27.09.04, Planbeskrivelse, §§ 1.3, 2.2, 2.3, 3.2, 4.2, 6.2, ny 7.3, EEK

Totalrevisjon etter pålegg fra kommunal planmyndighet, 22.04.04, EEK

Rev. 22.09.03: Planbeskrivelse og ny § 2.5, 4.2 EEK

Rev.28.08.03: Planbeskrivelse og §1.4, 2.3, EEK

Rev.16.09.02, §2.1, EEK

28.08.02

HALDEN ARKITEKTKONTOR as



Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr

06/01106

Løpenr

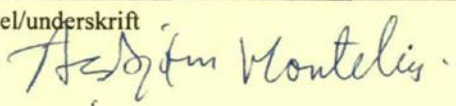
20903/07

Ansvarlig søker NNC Utvikling AS Storgt. 2B 1767 HALDEN	Tiltakshaver NNC Utvikling AS Storgt. 2B 1767 HALDEN
---	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Håndtaket	Gnr 54	Bnr 21	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Firemannsbolig (Håndtaket 21,23,25 og 27) med tilhørende carporter / boder.		
Vedtak fattet av: Administrativ forvaltning, Byggesak	Vedtak dato 22.01.2007 (rammetillatelse) 06.02.2007 (igangsettingstillatelse nr. 1)	Vedtaksnr 007-B/07 036-B/07

Merknader	<p>Bygningsmyndigheten mottok anmodning om ferdigattest på angjeldende firemannsbolig den 28.09.2007.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).</p> <p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</p>
------------------	--

Underskrift		
Sted Halden	Dato 01.10.2007	Stempel/underskrift  Bjørn Saksæther overingeniør

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.10.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/14		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	54/21, 54/21/0/1, 54/21/0/2, 54/21/0/3, 54/21/0/4, 54/21/0/5, 54/21/0/6, 54/21/0/7, 54/21/0/8, 54/21/0/9, 54/21/0/10, 54/21/0/11, 54/21/0/12, 54/21/0/13, 54/21/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/21, 54/21/0/1, 54/21/0/2, 54/21/0/3, 54/21/0/4, 54/21/0/5, 54/21/0/6, 54/21/0/7, 54/21/0/8, 54/21/0/9, 54/21/0/10, 54/21/0/11, 54/21/0/12, 54/21/0/13, 54/21/0/14
Seksjonering Seksjonering	22.10.2007			54/21, 54/21/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STØ LARS PETTER F080193*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅNDTAKET 25 1782 1782 HALDEN	Bosatt (B)
STØ KAROLINE GULVIK F090793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅNDTAKET 25 1782 1782 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håndtaket 25	H0101	54/21/0/3	104	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Håndtaket 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1782 HALDEN	Kirkesogn	02020703 Rokke
Grunnkrets	109 Brekkerød	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24617343		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2007

1: Bygning 24617343: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.10.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	104
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.01.2007	02.10.2007
Igangsettingstillatelse	21.06.2007	02.10.2007
Tatt i bruk	01.10.2007	02.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håndtaket 25	H0101	54/21/0/3	104	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 54/21

Bruksnavn		Beregnet areal	6714.9
Etablert dato	13.10.2005	Historisk oppgitt areal	6717,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558850.06	635866.27	0	Ja	6714.9	



Eiendomskart for eiendom 3101 - 54/21//3



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 omvistet | ----- 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	6 714,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6558850,06	Øst	635866,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6558901,11	635958,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,55	
2	6558891,79	635950,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,27	8,11
3	6558891,95	635947,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,35	
4	6558884,04	635926	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,35	28,84
5	6558825,44	635864,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	85,19	
6	6558799,71	635849	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,26	53,86
7	6558800,44	635844,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
8	6558805,63	635808,69	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,74	
9	6558822,83	635797,56	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,49	
10	6558827,03	635794,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
11	6558858,49	635851,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,43	
12	6558874,28	635869,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,45	
13	6558913,59	635912,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,05	
14	6558945,39	635940,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,35	
15	6558935,16	635948,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,97	
16	6558927,28	635951,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,34	
17	6558907,59	635957,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	20,83	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-54/21/0/3, Håndtaket 25, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.09.2024	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.

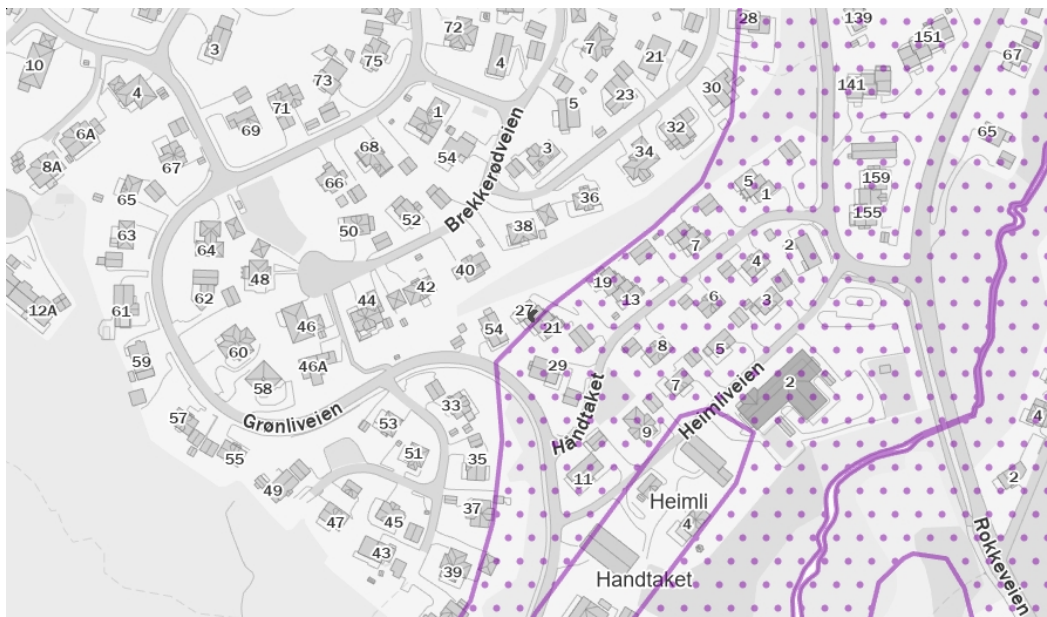
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	30.09.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Ikke funnet	0.63 km
Skredfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	129.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.13 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: 30.09.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter 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.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



Halden kommune

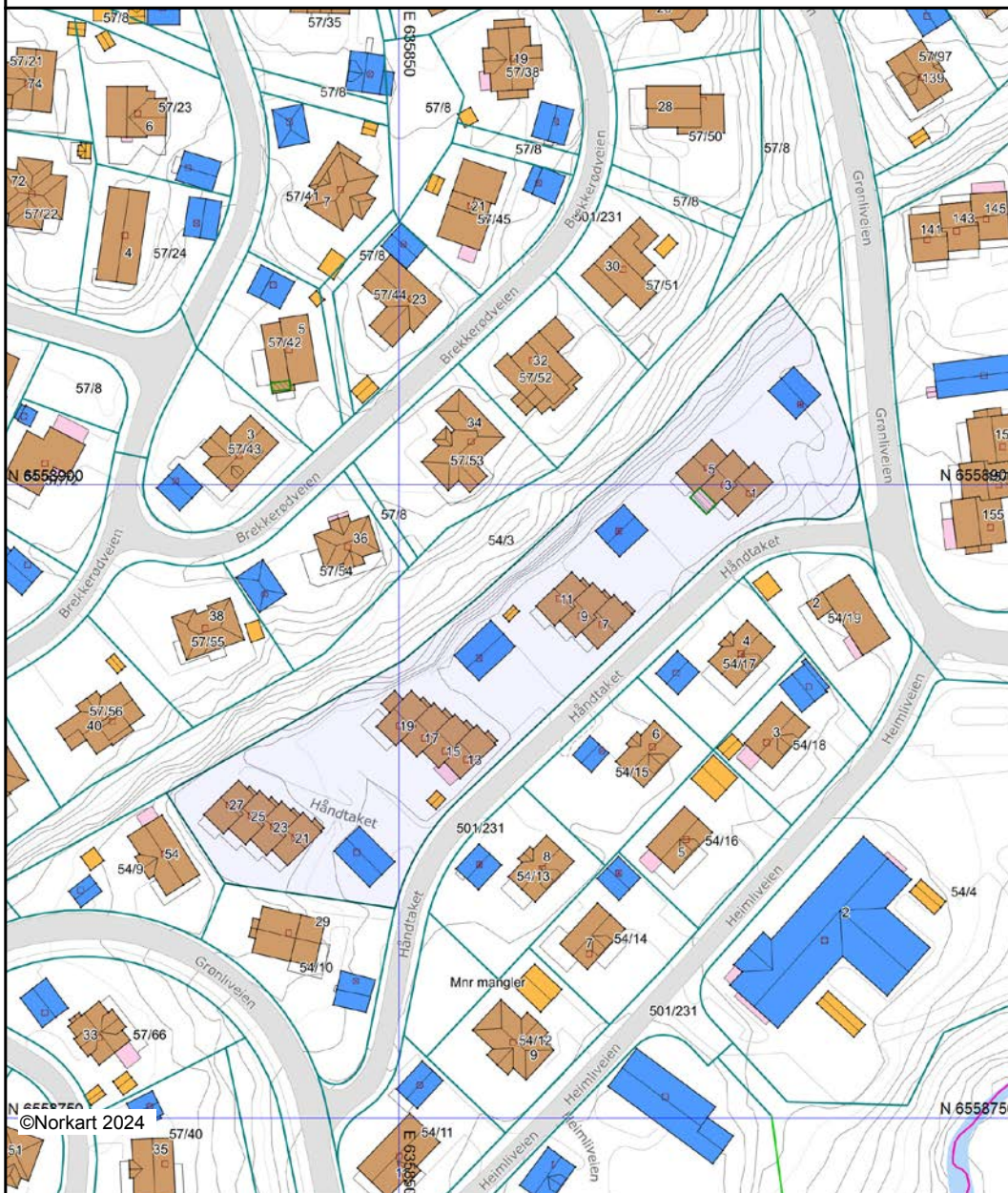
Grunnkart

Eiendom: 54/21/0/3
Adresse: Håndtaket 25
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001497	11.10.2024	1101240132

Om dokumentet

Ident

2007/853821/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

 Halden kommune
 Org. nr. 974591693

 Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
 Postboks 13, 1751 Halden
 Tlf. 69 21 19 50

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

 Doknr: 853821 Tinglyst: 23.10.2007
 STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunernr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	HALDEN	54	21		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9897941361	NUC UTVIKLING AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

 NUC UTVIKLING AS SKAL HA HJEMME
 TIL SEKSJONENE 1-14.

 3/10-07 Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
 Postboks 13, 1751 Halden
 Tlf. 69 21 19 50
 Lars-Erik Nohr
 Jnr MINEF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at



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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

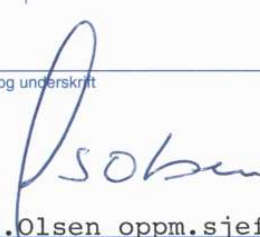

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

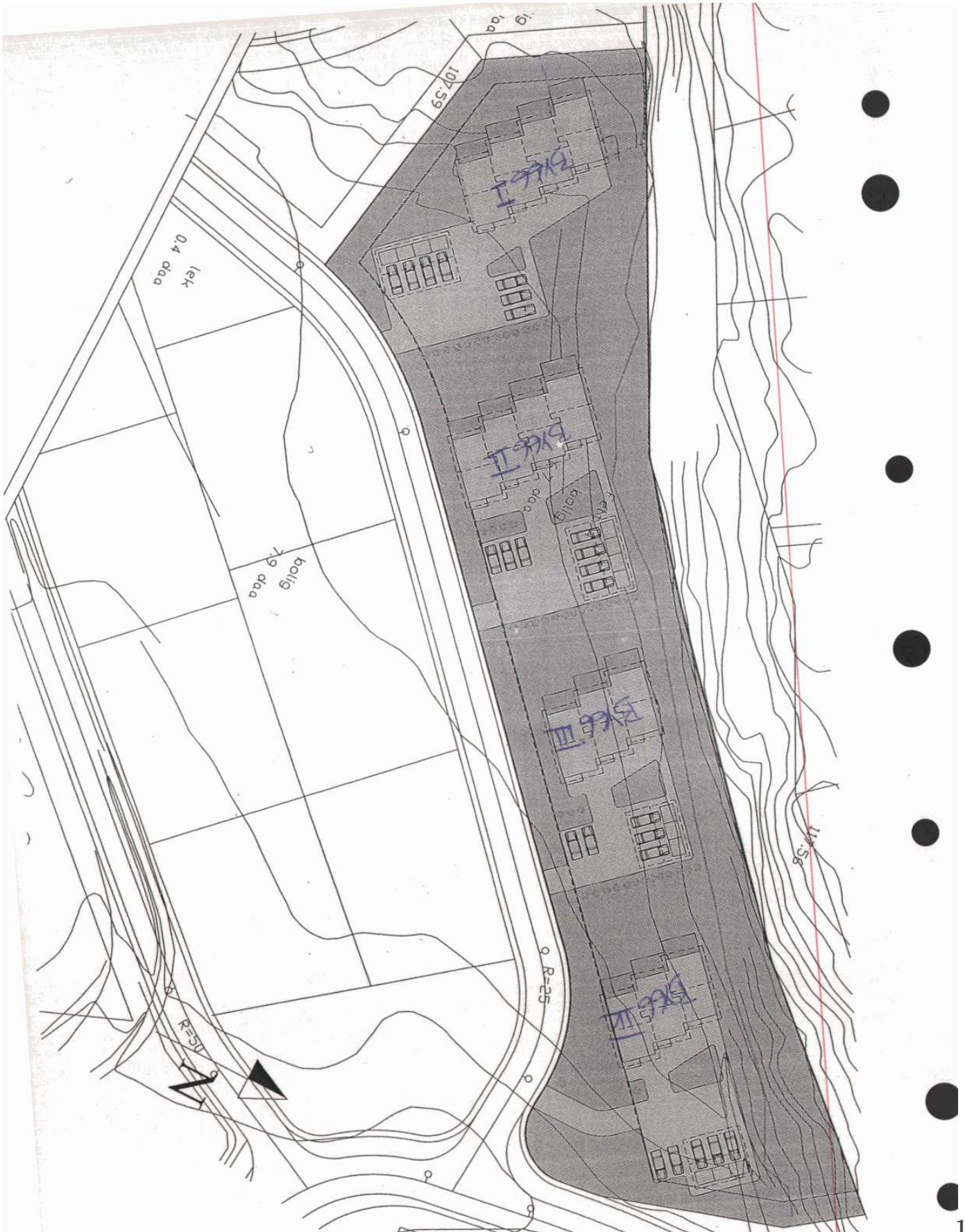
Sted, dato <i>Halden 15/10-07</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	---

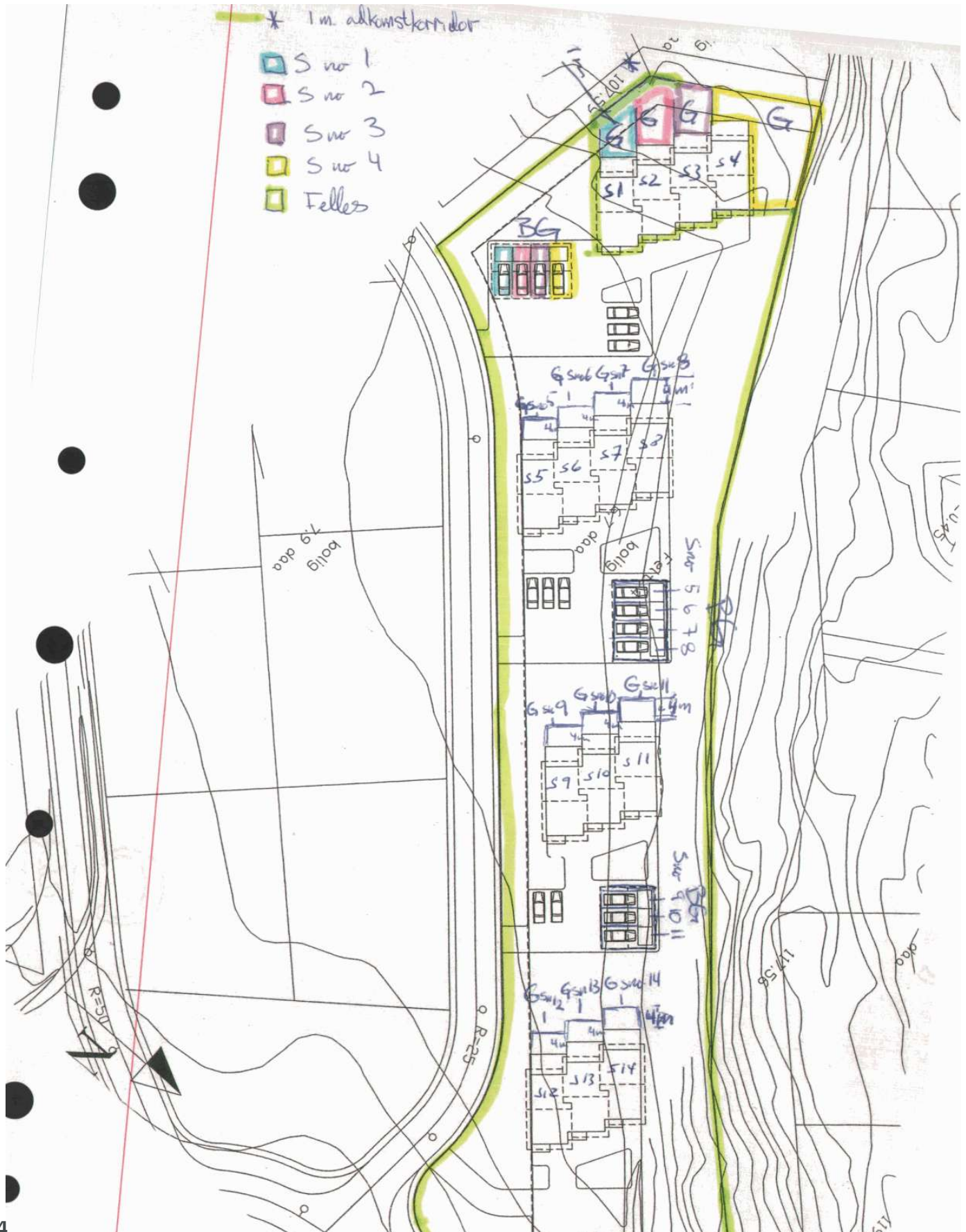
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
54	21		
		Halden kommune	
Dato		Stempel og underskrift	
22.10.2007		 J.S.Olsen oppm.sjef	
			

Noter:

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





Henvisninger

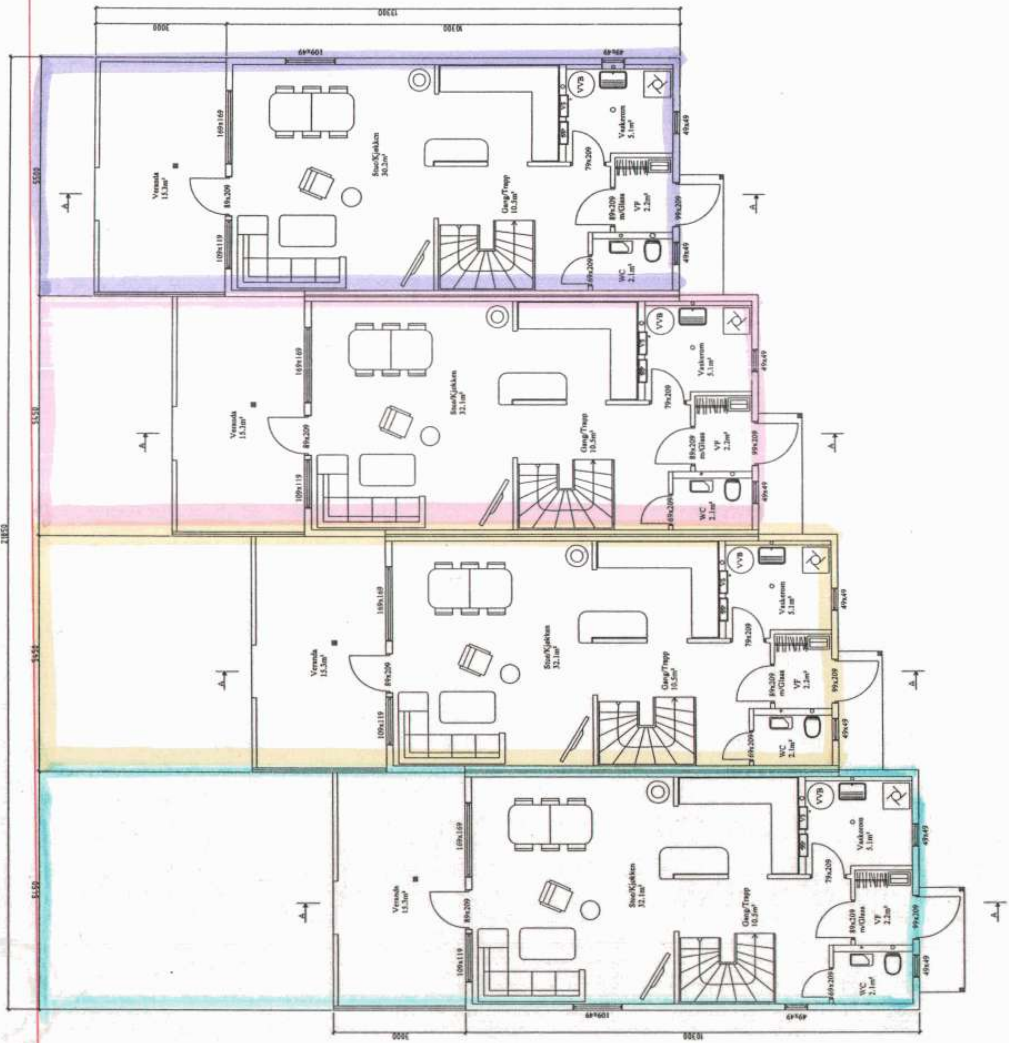
BRA. pr. Leilighet:
 1.etg. 52.0 m²
 2.etg. 52.0 m²
 Tot.: 104.0 m²



BREKKERØD

Prosjekt	4-Hunneboilg	Etg.	54	Bl.	21	Opp.
NNC UTVIKLING AS						
Plan	PLAN. 1.ETG.					
Utvikler	Nilsen Consulting					
Prosjekt nr.	1000 063	Bl.	21	Opp.	Kontroll	
Prosjekt nr.	01.03.2007	Bl.	21	Opp.	Kontroll	
Prosjekt nr.	5002-2006	Bl.	21	Opp.	Kontroll	
Prosjekt nr.	5002-2006	Bl.	21	Opp.	Kontroll	

B/66 I 1. ET.



S no 1

S no 3

Henvisninger

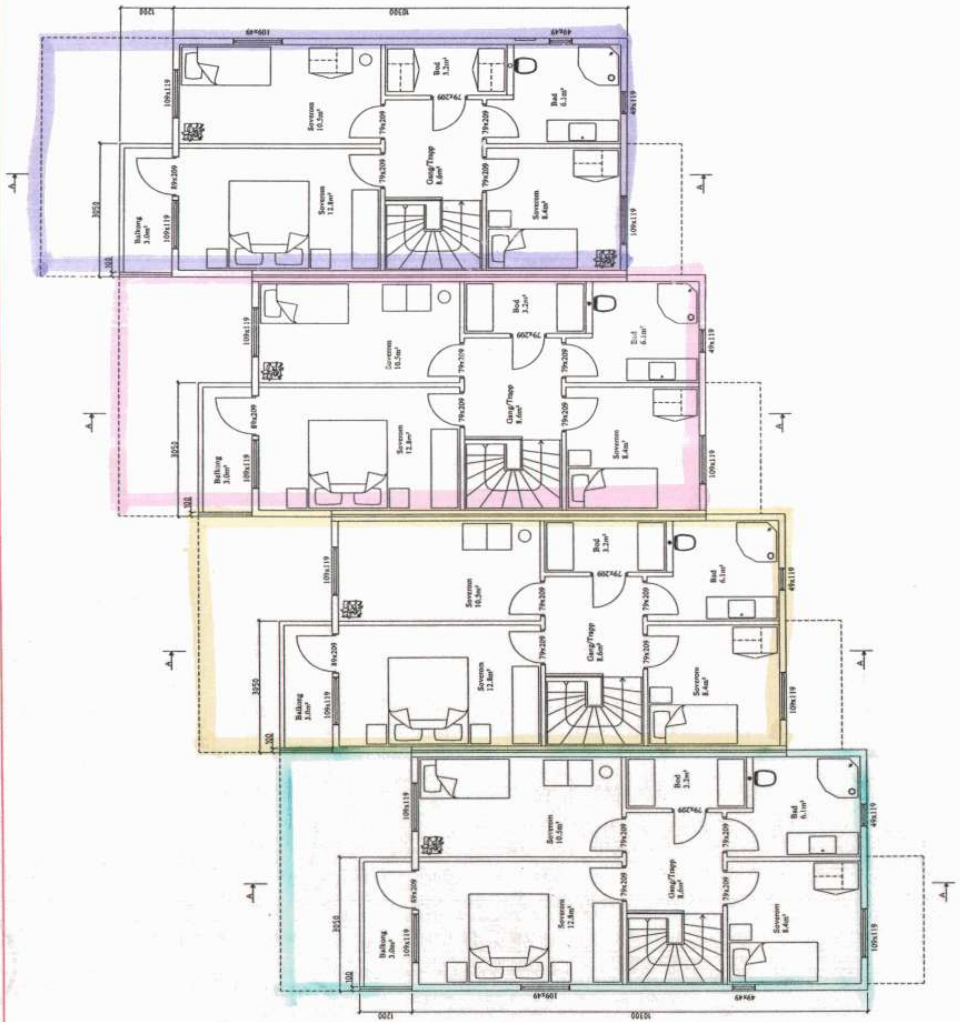
BRA. pr. Leilighet:
 1.etg. 52.0 m²
 2.etg. 52.0 m²
 Tot.: 104.0 m²



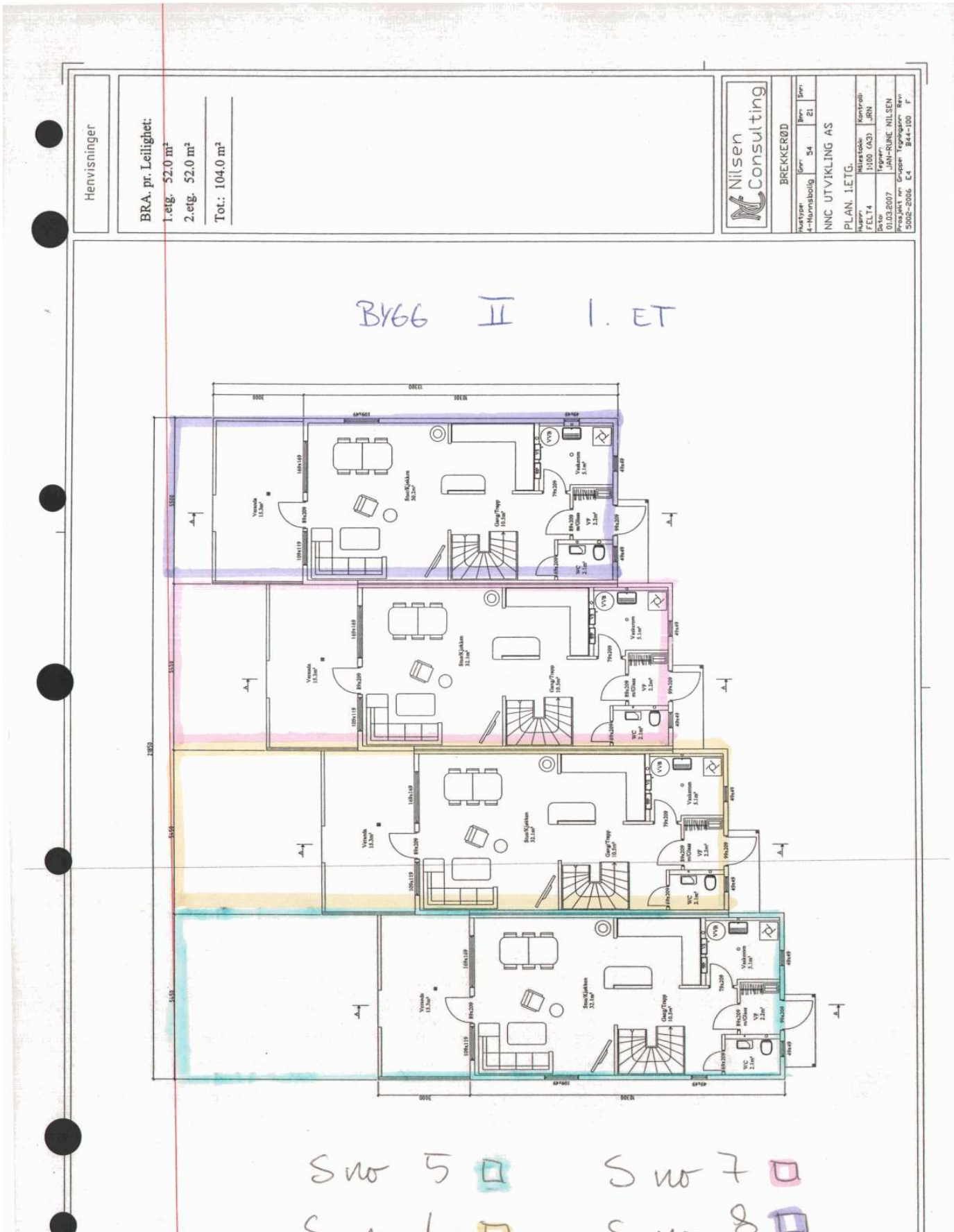
BREKKERØD

Prosjekt	54	Blom	51m
Plan	54	Blom	21
NNC UTVIKLING AS			
PLAN: 2. ETG.			
Utvikler	1000 (AD)	Kontroll	JRN
Byggher	JAN-PAINE NILSEN	Byggher	5902-2006 E5
Byggher	5902-2006 E5	Byggher	844-200 F

BYG 1 2. ET.



Sno 1 □ Sno 3 □



Henvisninger

BRA, pr. Leilighet:
 1. etg. 52,0 m²
 2. etg. 52,0 m²
 Tot.: 104,0 m²



BREKKERØD			
Reststyre	nr	Snr	Snr
4-Mannsboiag	54	21	21
NNC UTVIKLING AS			
PLAN, 1. ETG.			
Prosjekt	Byggesaks	Byggesaks	Byggesaks
FELT 4	1000 G-3	JRN	JRN
Byggesaks	Byggesaks	Byggesaks	Byggesaks
2007	2007	2007	2007
Byggesaks	Byggesaks	Byggesaks	Byggesaks
5002-2006 E-4	B-4-100	F	F

BYGG II I. ET

S no 5  S no 7 
 S no 8 

Henvisninger

BRA. pr. Leilighet:

1.etg. 52.0 m²

2.etg. 52.0 m²

Tot.: 104.0 m²



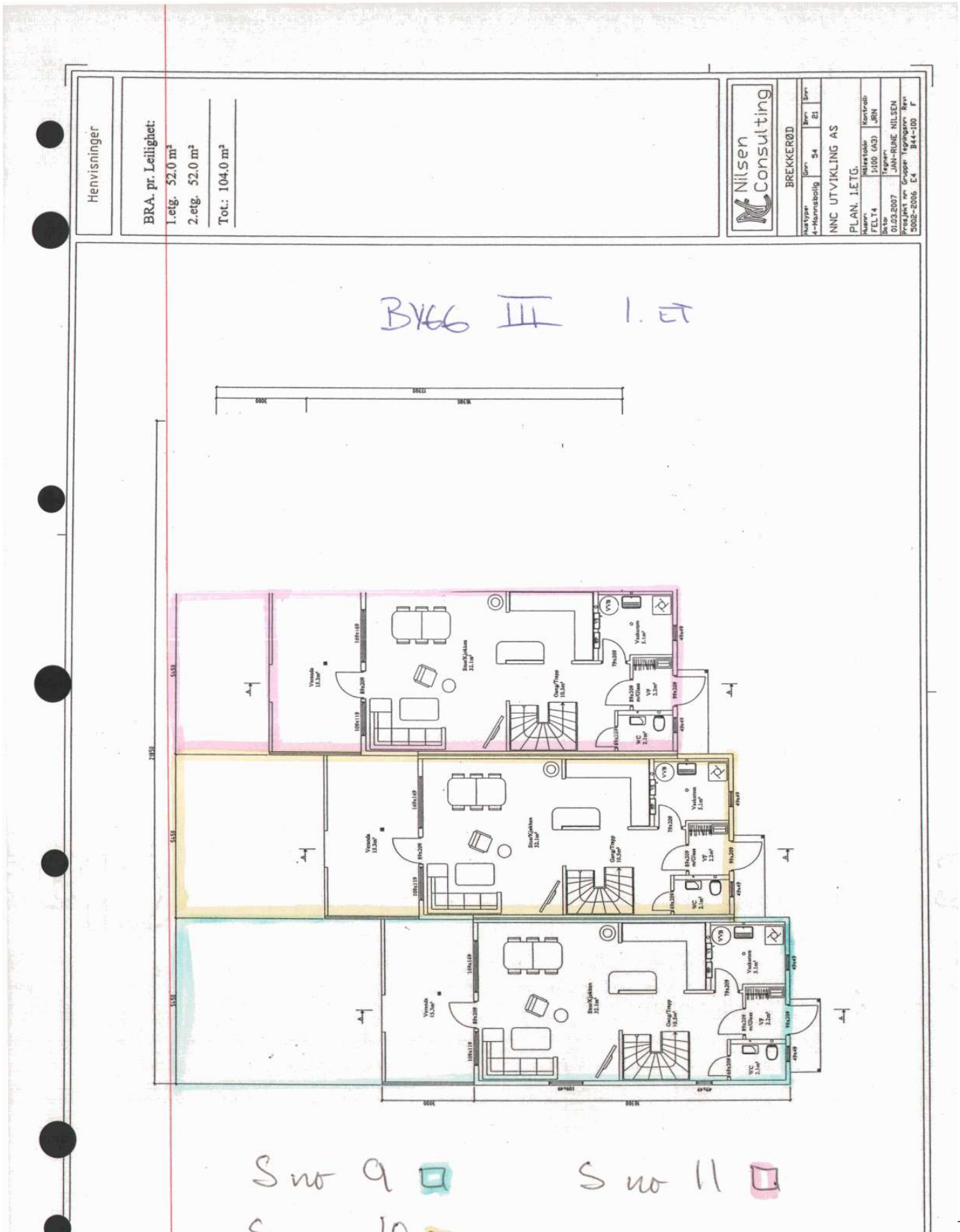
BREKKERØD

MusType	Uten	Barn	Sten
Uten	54	EL	
NNC UTVIKLING AS			
PLAN. 2. ETG.			
Utvalg	Målestokk	Kontroll	
FELT4	1:100 (A3)	JRN	
Dato	Utgitt	Prosjekt	
01.03.2007		JAN-HUNE NILSEN	
Oppdragsleder	Oppdragsleder	Revisjon	
5002-2006 ES	544-2007		

BYG II 2. ET



S.no 5 S.no 7
 e. l. e. l.



Henvisninger

BRA. pr. Leilighet:

1.etg. 52.0 m²

2.etg. 52.0 m²

Tot.: 104.0 m²




BREKKERØD	
Mus Type	4-Hornsbølg
Uter	54
Binn	21
Sann	
NNC UTVIKLING AS	
PLAN. 1. ETG.	
Nilsen side	Kontroll
Nr.	1000 (A3)
FELT 4	JRN
Dato	01.03.2007
Prosjekt nr	JAN-RUNE NILSEN
Engasj. Tegningens Rev	500P-2006. E4
	B44-100 F

BYGG III 1. ET

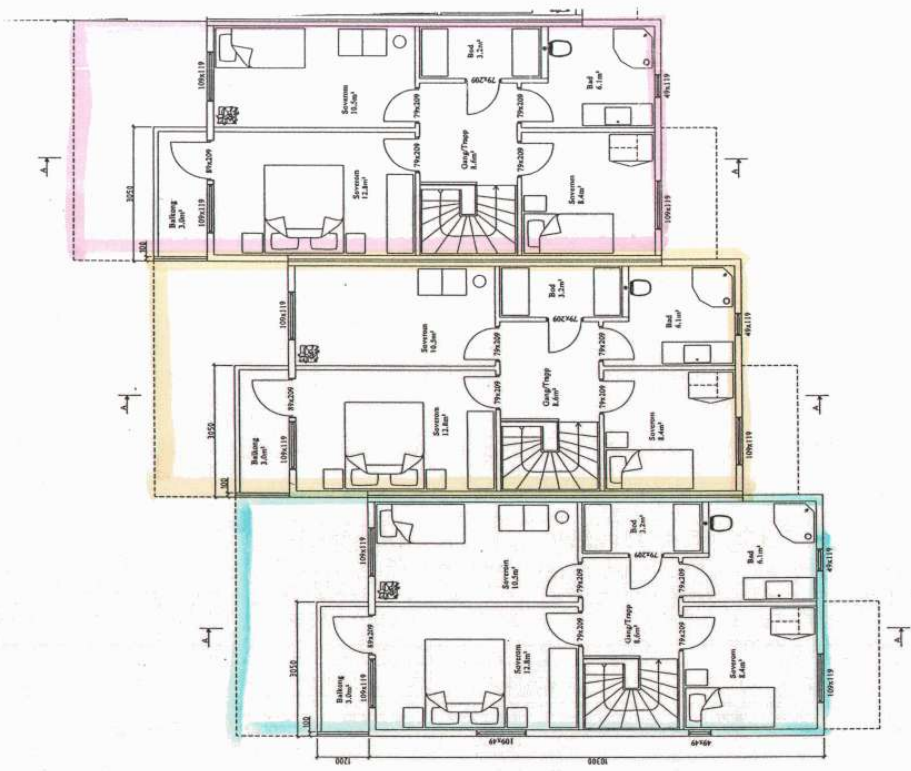
S no 9 ■

S no 11 ■

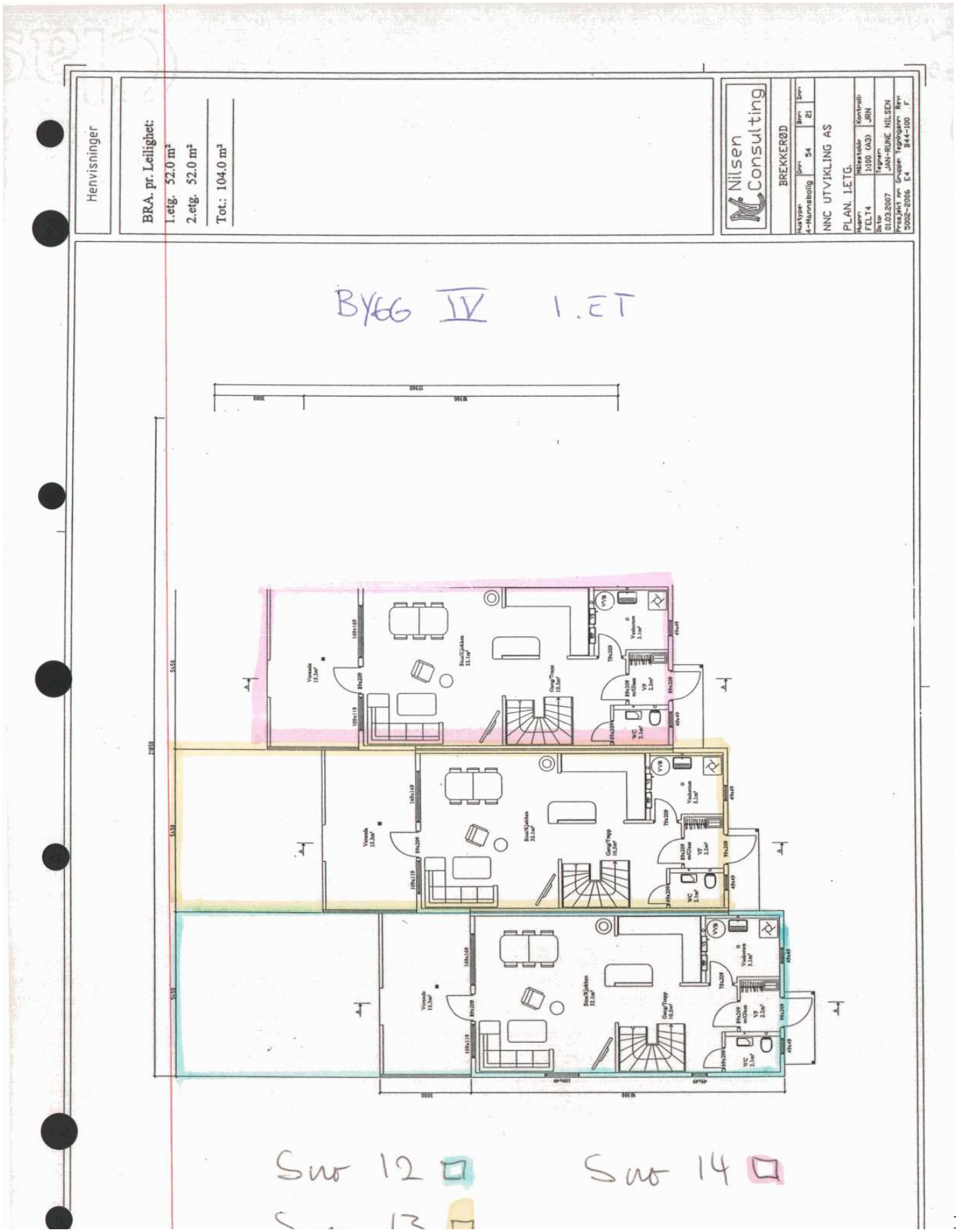
Henvvisninger	
BRA, pr. Leilighet:	
1. etg.	52.0 m ²
2. etg.	52.0 m ²
Tot.: 104.0 m ²	

 Nilsen Consulting BREKKERØD		MusType	Gr	Str	Str
		4-Hornsbøllig	54	21	
NNC UTVIKLING AS					
PLAN, 2. ETG.					
Name		Adresse	Kontyroll		
FELT4		1100 (A3)	JRN		
Date		Tegner		Prosjekt nr	
01.03.2007		JAN-RUNE NILSEN		844-200 F	
		Tegningsnr		Rev	
		502-2006 E5		844-200 F	

BYGG III 2. ET.



Sno 9 □ Sno 11 □



Henvisninger BRA. pr. Leilighet: 1.etg. 52.0 m ² 2.etg. 52.0 m ² Tot.: 104.0 m ²	BREKKERØD NNC UTVIKLING AS PLAN. 1. ETG.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Karttype</td> <td style="font-size: 0.8em;">Bl. nr.</td> <td style="font-size: 0.8em;">Bl. nr.</td> <td style="font-size: 0.8em;">Bl. nr.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Kommunale</td> <td style="font-size: 0.8em;">54</td> <td style="font-size: 0.8em;">81</td> <td style="font-size: 0.8em;">81</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="font-size: 0.8em;">PLAN. 1. ETG.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Navn</td> <td style="font-size: 0.8em;">Målestokk</td> <td style="font-size: 0.8em;">Kontroll</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">FELT4</td> <td style="font-size: 0.8em;">1:100 (A3)</td> <td style="font-size: 0.8em;">JRN</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Dato</td> <td style="font-size: 0.8em;">Fagene</td> <td style="font-size: 0.8em;">Tegner</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">01.03.2007</td> <td style="font-size: 0.8em;">JAN-RUNE NILSEN</td> <td style="font-size: 0.8em;">Eggen</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">Prosjekt</td> <td style="font-size: 0.8em;">Eggen</td> <td style="font-size: 0.8em;">Tegner</td> <td style="font-size: 0.8em;">Rev.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 0.8em;">500E-000B</td> <td style="font-size: 0.8em;">E1</td> <td style="font-size: 0.8em;">24-100</td> <td style="font-size: 0.8em;">1</td> </tr> </table>	Karttype	Bl. nr.	Bl. nr.	Bl. nr.	Kommunale	54	81	81	PLAN. 1. ETG.				Navn	Målestokk	Kontroll		FELT4	1:100 (A3)	JRN		Dato	Fagene	Tegner		01.03.2007	JAN-RUNE NILSEN	Eggen		Prosjekt	Eggen	Tegner	Rev.	500E-000B	E1	24-100	1
Karttype	Bl. nr.	Bl. nr.	Bl. nr.																																			
Kommunale	54	81	81																																			
PLAN. 1. ETG.																																						
Navn	Målestokk	Kontroll																																				
FELT4	1:100 (A3)	JRN																																				
Dato	Fagene	Tegner																																				
01.03.2007	JAN-RUNE NILSEN	Eggen																																				
Prosjekt	Eggen	Tegner	Rev.																																			
500E-000B	E1	24-100	1																																			

Henvisninger

BRA. pr. Leilighet:

1.etg. 52.0 m²

2.etg. 52.0 m²

Tot.: 104.0 m²



BREKKERØD			
HusType	Urn	Årn	Stør
4-Hornsbøllig	54	21	
NNC UTVIKLING AS			
PLAN. 2.ETG.			
Navn	Målestokk	Kontroll	
FELT4	1:100 (A3)	JRN	
Skala	Figur		
01.03.2007	JAN-RUNE NILSEN		
Prosjekt nr	Gruppe	Tegningens Rev	
5005-2006 E3	B44-200 F		

BYGG IV 2. ET



Sno 12 □ Sno 14 □
 Sno 13 □



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Håndtaket 25
1782 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