

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 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 240,-
Total ink omk.: Kr 3 486 240,-
Selger: Nordsiden Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 192/238 kvm
Tomtstr.: ca 580 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 139
Oppdragsnr.: 1101240103

Velholdt, eldre tomannsbolig med dobbel garasje.

Hel tomannsbolig med to leiligheter og stor dobbel garasje på hele 50kvm. Bo rimelig i en leilighet med skattefri utleie av den andre!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Kart over tomt som fradeles	93
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 238 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 m² Lagerrom

1. etasje

BRA-i: 82 m² Gang, kjøkken, stue, soverom, gang 2, bad, glassveranda.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, bad, kjøkken, stue, soverom.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

580 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med noe plen, resten gårds plass med dobbel garasje. Den opprinnelige frukthagen er under fradeling og medfølger ikke i salget. Her planlegges oppført moderne, kjedet bolig. Nytt areal etter fradeling / seksjonering vil trolig utgjøre ca. 580kvm. Felles adkomstvei med naboer og delt veivedlikehold. Veirett for denne eiendommen etableres ved fradeling.

Beliggenhet

Sentralt på populære Grimsrødhøgda inntill Kaisafeltet. Kort vei til busstopp, herlig turterreng i Venås- og Høiåsmarka, Gimle skole og ishallen m.m.

Adkomst

Direkte fra Grimsrødhøgda - vis a vis innkjøringen til Grimsrødveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp vis a vis.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med vegger i trekonstruksjon av stående massiv plan som er kledd utvendig med liggende bordkledning. Saltak-konstruksjon oppført med tresperrer og bordtak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det er malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag. Bygningen har betonggrunnmur samt noe teglsteinsmur i kjeller. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: entre med trapp til 2.etasje, kjøkken, spisestue/stue med utgang til glassveranda, soverom, vaskerom og bad/wc.
2.etg.: trappegang, stue, gang, kjøkken, soverom og bad/wc.
Kjeller med lagringsrom.
Dobbel garasje.

Standard

Eldre, koselig standard med bla. malte heltregulv, laminat og belegg på gulv. Malt panel og tapet på vegger. Eldre kjøkkeninnredninger. Kjøkken i 2.etg. med original, snekkerbygd innredning. Leilighetene fremstår som koselige og lyse, men vedlikehold og moderniseringer må påregnes for å nå dagens standard. Vinduer er i all hovedsak byttet i både 1 og 2. etg. Tak er retettet i nyere tid m.m. Stor dobbel garasje med stor aluminiumsport i front.

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.

Tomannsbolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Det ble utført nye underpapp, lekter, sløyfer og takstein iflg eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takshingel på inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takshingel er ikke ferdigstilt i forhold til overgang tak/vegg.

Tiltak

- Ferdigstille takshingel i forhold til overganger, slik at det ikke er fare for fuktinnsig i konstruksjonen.

Nedløp og beslag,TG3

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Dette er skiftet samtidig med taktekket og vinduer iflg eier. På overbygd inngangsparti er det eldre takrenner av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
- Det var i 2007 krav til snøfangere der hvor folk ferdes. Det skulle derfor vært utført snøfangere på deler av boligen. Takrenner og beslag over inngangsparti er moden for å skiftes, samt at det mangler nedløpsrør.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:
- Montere snøfangere på taket der hvor folk ferdes, slik at personer ikke skal bli utsatt for nedfall av snø fra taket. Skifte takrenner og beslag over inngangsparti.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon av stående massiv plank iflg eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasadene mot sør og vest er kledd om i 2007 iflg eier, samt deler mot øst. Nord har original kledning. Utvendig fasader er malt utvendig for 5-6 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

- På den originale trekledning er det tidligere brukt linolje maling. Dette medfører til flassing/blæring på trekledningen. Stedvis dårlig kledningsbord mot sør og nord. Det er lite/ingen lufting bak trekledning på boligen, tett lufting i bunn av trekledning. Leietaker opplyser om at glassveranda er kald på vinterstid.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Dårlig kledningsbord kan skiftes lokalt. Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufting med hensyn til tilstanden på trekledning, men lufting må økes bak trekledning ved utskiftning av trekledning på hele vegger. Begrenset luftingen bak trekledning fører til at kledning lettere råtner. Glassveranda har trolig begrenset/ingen isolering i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak. Det er kneloft ved kjøkkenet, forøvrigt er det lukket konstruksjon. Loftsluke var ikke mulig å åpne på befaringsdagen siden den var både fuget og malt igjen. Tilstandsgrad er satt på den delen som var mulig å besikte på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Lufting er stengt i raftet siden asfaltplater er montert uten luftespalte på baksiden i skråtak. Luftespalten er også tettet mot loftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må gjøres tiltak slik at loftkonstruksjonen får en god utlufting. Begrenset utlufting kan medføre til kondensering som vil medføre til fukt-/råteskader over tid.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
 - Det er vanskelig å åpne lite vindu i stue. Vinduene har generelt behov for smøring.
- Behov for utvendig vedlikehold av treverk på vinduer. Vanskelig å åpne/lukke vinduer i kjeller. Manglende utvendig ferdigstilling rundt vinduer som er plassert i kjeller.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Utføre smøring av vinduer og utføre vedlikehold der hvor maling flasser. Dette er nødvendig for å bevare levetiden til vinduer. Ferdigstille rundt vinduer i kjeller med puss og beslag for å forhindre fuktinnsig.

Dører,TG2

Eldre heltre ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:
- Ytterdøren går i anslaget ved funksjonsprøving. Dørblad tetter ikke mot karm.

Manglende beslag utvendig. Behov for å skiftes.

Tiltak

- Ytterdøren har en alder og tilstand som tilsier at den må forventes å skiftes i nær framtid.

Utvendige trapper,TG3

Det er betongtrapper både på øst- og vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Det er sprekker og skader i betongkonstruksjonen på begge trappene. Manglende rekkverk på trapp mot øst. Rekkverk av trekonstruksjon mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Begge betongtrappene har behov for utbedringer med hensyn til sprekker/skader.

Montere rekkverk på trapp mot øst. Utbedre trevirke på rekkverk mot vest.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG2

GULV: Laminat, tregulv og belegg. VEGG: Miljøstrie, trepanel, glassfiberstrie og malt tekstilstrie, TAK: Trepanel, malte slette tak og himlingsplater, Boligen innehar en enkel eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen innehar en eldre standard og er generelt slitt. Oppussing av boligen bør derfor medregnes. Det er generelt i boligen områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Dårlig dekk på maling i stue, må derfor males ett strøk til. Slitt laminatgulv i stue, samt ufagmessige avslutning av laminatgulv mot karm/dører. Sprekker i plateskjøter på malte slette tak i skråtak og på kjøkkenet. En del skruehull på vegger etter tidligere innfestning i leiligheten. Merker/skader på belegg på kjøkkenet. Manglende belistning av laminatgulv i gang 1.etg. Skader på laminatgulv på kjøkkenet. Skjevheter i gulv på glassveranda, antagelig bygd ovenpå terrasse med tidligere fall. Noe flassing på trepanel i himling på glassveranda. Det er opplyst om at glassveranda ikke er egnet for

bruk på vinterstid pga dårlig isolert. Skader i himling og flassing av maling på trelister i himling i gang i 1.etg. Det er registrert borrebille i trekonstruksjon/vegger i trappegang til kjeller. Fremstår som det er aktivitet på befaringsdagen.

Tiltak

- Boligen innehar en standard som tilsier at det er modent for omfattende oppussing i begge etasjer. Vesentlig påkostninger må derfor medregnes. Det må gjøres tiltak for å forhindre videre borrebille angrep.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med leire. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Det er målt 32mm retningsavvik/nedbøyning på etasjeskille både på kjøkken og stue i 2.etg. På kjøkken i 1.etg er det målt 30mm retningsavvik/nedbøyning og 20mm i stue. Noe mindre på de andre rommene som det ble utført stikkontroll på. Dette anses som vesentlig skjevheter. Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Det er registrert områder med borrebille angrep på etasjeskille i kjeller. Det fremsto som det var aktivitet på befaringsdagen. Glassveranda mot øst har ingen isolasjon i gulvkonstruksjonen.

Tiltak

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

- Ved renovering av boligen må det forventes å utføre avretting av bjelkelaget og kontrollere evt bæreevne. Det må utføres tiltak for å forhindre videre angrep fra borrebille. Ingen isolasjon i gulv medfører til at dette rommet blir svært kaldt på vinterstid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

Pipe og ildsted,TG3

Det er teglsteinspipe i boligen. Vedovn er plassert i stue i 2.etg og 1.etg. Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Pga alderen til pipen må det medregnes rehabilitering av pipen med tiden. Pipenvang er kledd inn mot baderommet. Det er registrert at ildsted er plassert for nærme pipen. Ildfaste steiner i vedovn er sprukket. Bakplate i jern har sprukket i vedovn i 1.etg. Sotluke har behov for å tømmes i kjeller.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må medregnes rehabilitering av pipen med tiden. Noe flassing av murmaling på pipe i 1.etg. Vedovn i 2.etg må flyttes ut i fra pipen, slik at den har riktig avstand til mur ihht monteringsveiledning. Ildfaste steiner som er ødelagt i ovn må skiftes ut. Behov for utbedringer eller utskiftning av vedovn i stue i 1.etg. Sotluke har behov for å tømmes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG3

Kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Hele kjelleren er en råkjeller og det er tislignende av fuktighet i kjelleren. Spesielt gjelder dette det rommet som har det laveste gulvet i kjeller. Ved nedbør oppstår det trolig stående vann på deler av gulv i kjeller.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- For å forhindre dette må drenering til boligen utbedres slik at det ikke oppstår fuktinnslag i kjeller ved mye nedbør.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Malte tretrapper fra byggeåret med rekkverk på en side. Ned til kjeller er det utført en selvbygd enkel tretrapp. Kun med ett enkelt rekkverk på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Trappen er slitt og det flasser maling på trinn/opptrinn. Rekkverket er under 90cm og det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket. Trappen har behov for oppussing. Trapp til kjeller innehar en enkle standard. Rekkverk er ikke godkjent med hensyn til høyde og lysåpninger. Trappen har omfattende angrep av borrebille. Fremstår som det

fortsatt er aktivitet på befaringsdgen.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer. Det må gjøres tiltak i forhold til borrebiller på trappen til kjeller.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset innerdører med speil på en dør i 2.etg. Glassfelt på en dør til glassveranda

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Alle de slette dørene i 1. og 2.etg er modne for utskiftning. Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving. Skyvedør er ikke mulig å lukke i 2.etg.

Tiltak

- Det bør medregnes utskiftning av gamle innerdører ved oppussing av boligen.

Andre innvendige forhold,TG2

Eldre fast garderobeskap på soverom i 2.etg. Fast skap på soverom i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert hull i den ene skapdøren på soverom.

Tiltak

- Utbedre skapdør med hull.

Vaskemaskin i 1.etg,TG2

Vaskemaskin i er plassert i gang i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dette er ikke noe våtrom og det anbefales derfor å monteres automatisk vannstopper.

Tiltak

- Montere automatisk vannstopper.

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eldre baderom med belegg på gulv og malte baderomsplater på vegger. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Oppvarming via stråleovn og utlufting via nedtrekksluke på vegg. Badet rommet er utført sluk og avløp til dusj er kun borret gjennom etasjeskille. Det er derfor ingen fallforhold på badet rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen tilluft til badetrommet. Badetrommet har ikke vanntett gulv, ved vannlekkasje eller vannsøl vil det føre til fuktskader på underliggende konstruksjon.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Badetrommet er modent for total renovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2.etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badetrom er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Utlufting via el.vifte på yttervegg og tilluft via hull i dørblad. Oppvarming via panelovn. Vanntett terskel er hevet. Eldre standard på badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badetrommet fremstår i svært dårlig stand med sverte sopp på vegger. Glassfiberstrie er ikke ett egnet produkt å bruke i våtsonen på badetrom. Det er svimerker på deksel til badetromsvifte.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Badetrommet har behov for totalrenovering i nær framtid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

2.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks/rustfritt stål benkeplate. Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning innehar en alder og tilstand som tilsier at det må forventes at den må skiftes ut.

Tiltak

- Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

2.etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kullfilter er modent for å skiftes på ventilator.

Tiltak

- Skifte kullfilter.

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en enkel standard fra 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktskader og svelling på benkeplate ved kum og skjøt på benkeplate. Bunnplate under kum har også tidligere blitt fuktutsatt. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringdagen.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Ved tapping av vann på bad i 2.etg klukker det i sluket. Det er registrert motfall på et avløpsrør i kjeller.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Avløpsrør med motfall må utbedres.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

- Det er manglende lufteventiler i hele 2.etg, kun en ventil på kjøkkenet.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må monteres lufteventiler i 2.etg.

Elektrisk anlegg,TG2

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang. 32A hovedsikring. til begge etasjene. 2.etg har 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med eldre automatsikringer 1.etg har 7 fordelingskurser på 20A/16A/5*10A med eldre automatsikringer.

Kommentar: Siden det ikke finnes dokumentasjon på det elektriske anlegget anbefales det å utføre en el.kontroll for å avdekke tilstanden til anlegget.

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat er plassert i stue i 2.etg og kjøkken i 1.etg.

Kommentar: Brannslukningsapparat i 1.etg er eldre enn 10år.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

Drenering er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er tydelig svikt ved drenering pga fuktinnsiget i kjeller.

Tiltak

- Skal fuktproblematikken i kjeller fjernes må det utføres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur, samt noe teglsteinsmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er tydelig tegn til at boligen har blitt utsatt for setninger pga skråriss på betongmur.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men skal sprekke utbedres er det muligheter for å utføre lokale utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Parkering

I egen grådsplass

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Polisenummer

5324144

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert md middel 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 aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue i 1. etasje og 2. etasje.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 47 579

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 139 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/69/139:

23.06.1931 - Dokumentnr: 900041 - Rettighet

Rettighetshaver: Grimsrødhøgdas Vel

Løpenr: 1412281

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 25 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 10

TIL KEISADAMMEN

23.03.1934 - Dokumentnr: 900108 - Bestemmelse om vannrett

29.06.1999 - Dokumentnr: 2643 - Målebrev

målebrev over gnr. 501 bnr. 91 FV 921

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2007 - Dokumentnr: 429993 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:340

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:390

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger av bolighuset/tomannsboligen. Megler og takstmann har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er fremlagte fasadetegninger på dagens garasje.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. På oppføringstidspunktet var det ikke krav til at det skulle foreligge tegninger eller byggesøknad.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanenes arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Tomten ligger ca 50m fra høyspentdrag.

Adgang til utleie

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

Eiendommen er i dag utleid i 1.etasje. 2.etasje står ledig til kjøper. 1.etasje er leid ut for kr 8250 pr mnd eks strøm og internett. Leieforholdet inkluderer 1 parkeringsplass. Det er innbetalt depositum på kr 24750. Det er 3 måneders oppsigelse. Kjøper overtar leieforholdet.

Ta kontakt for å få tilsendt kopi av leiekontrakt.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Salgsoppdrag

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 240 (Omkostninger totalt)

101 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 501 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 504 140 (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 86 240

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11607,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger, serviuttter og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.11.2024





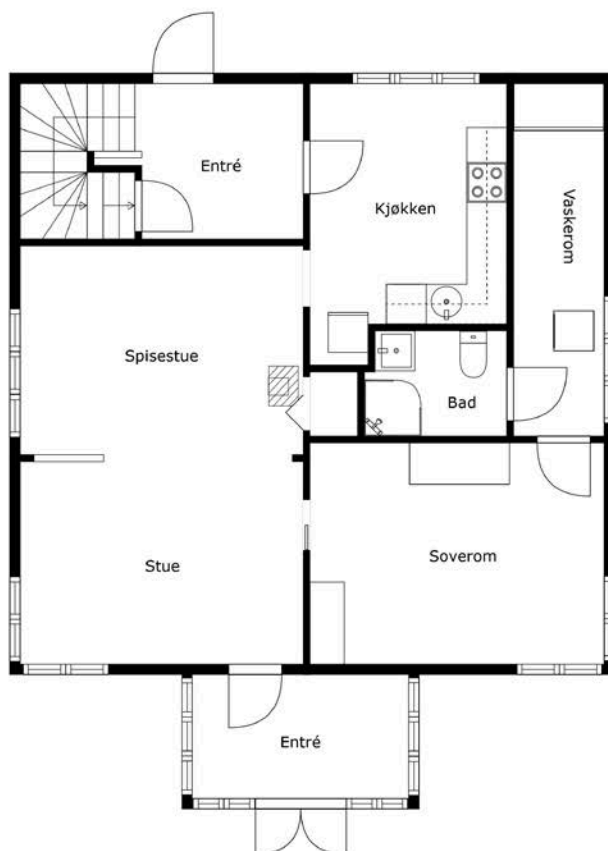


FOTO
etetera

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.





6 Bad02





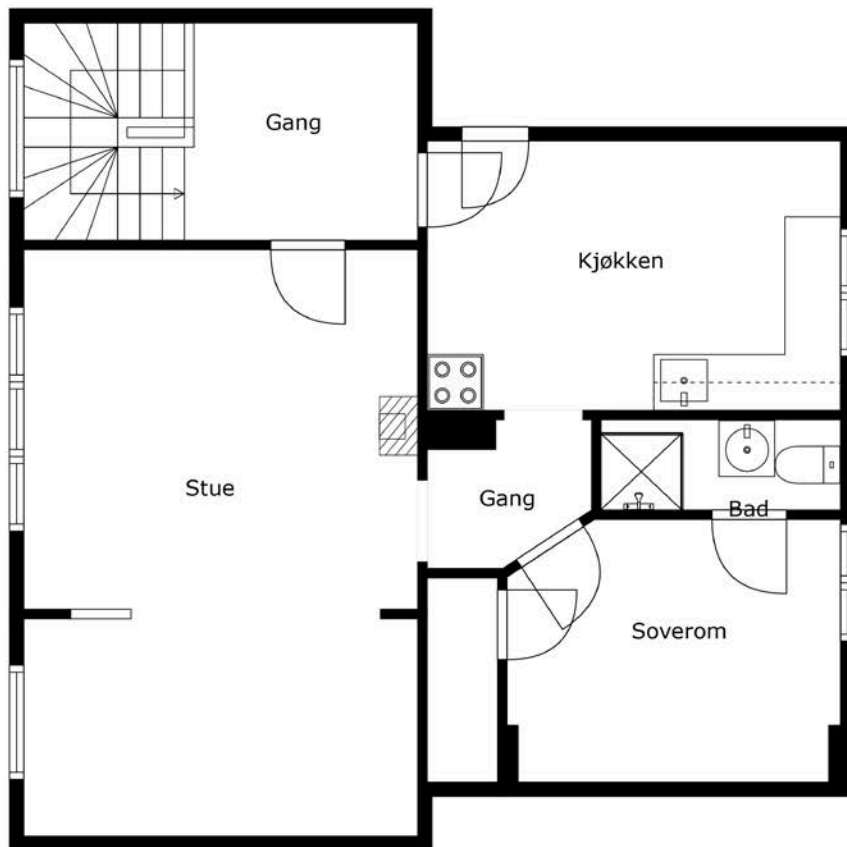


FOTO
etetera

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.













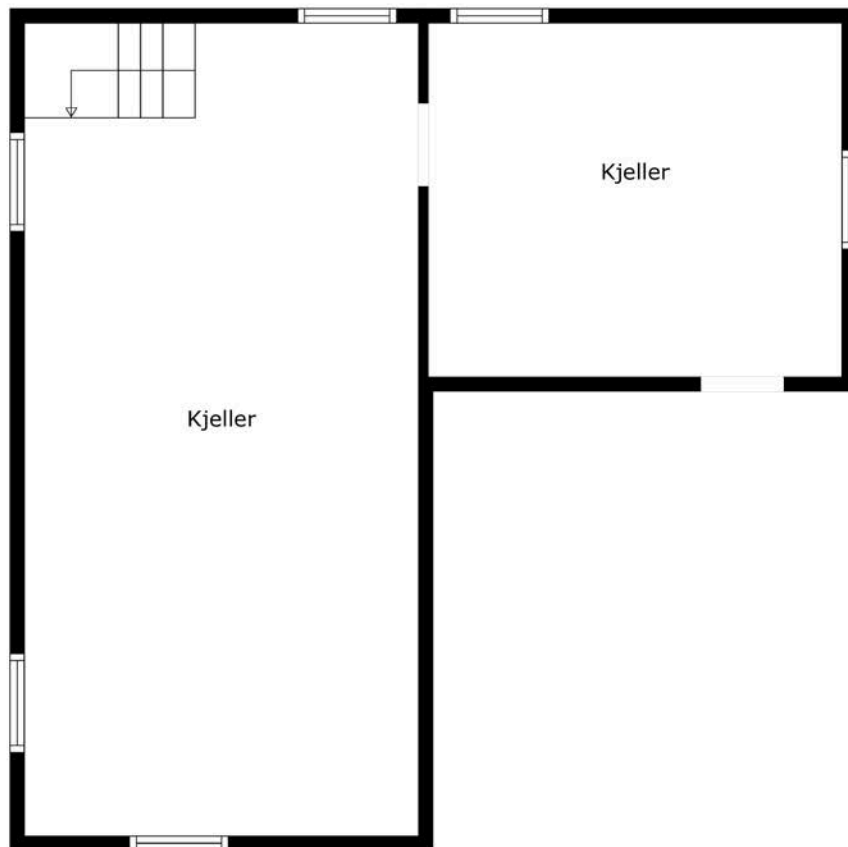


FOTO
etetera

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

Nabolagsprofil

Grimsrødhøgda 1 - Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grimsrødhøgda 1 2 min
Linje 35 0.2 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 2.7 km

Skoler

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

Os skole (1-7 kl.) 24 min
241 elever, 15 klasser 1.8 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 4 min
407 elever, 20 klasser 2.1 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
362 elever, 15 klasser 2.1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
412 elever, 18 klasser 2.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 25 min
1200 elever, 61 klasser 1.8 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Halden VGS - Østfold fylkeskommune 22 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

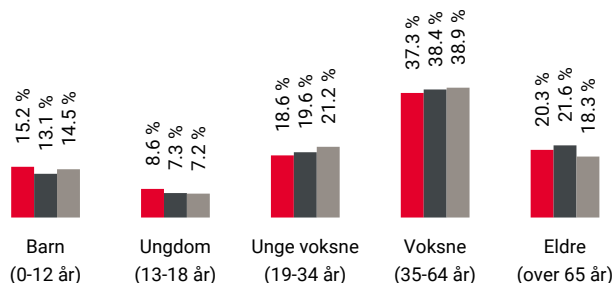
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrødhøgda-Oskleiva	1 027	431
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 18 min
48 barn 1.3 km

Stenrød barnehage (0-5 år) 22 min
67 barn 1.6 km

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 23 min
49 barn 1.7 km

Dagligvare


Coop Extra Næringsrød 18 min
Post i butikk, PostNord 1.3 km


Rema 1000 Brødløs 4 min
PostNord 2.3 km



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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 Trafikk
Lite trafikk 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

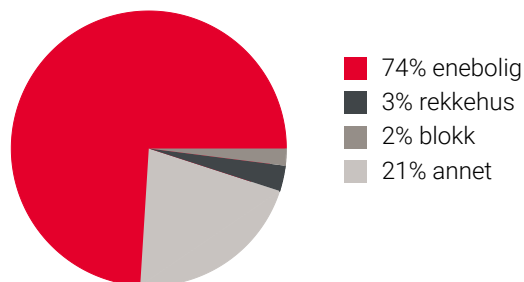
 Gimlejordet ballbane 9 min 
Ballspill 0.7 km

 Eklund - fotballøkke 12 min 
Ballspill 0.9 km

 Spenst Halden avd. Brødløs 4 min 

 Mudo Halden 6 min 

Boligmasse

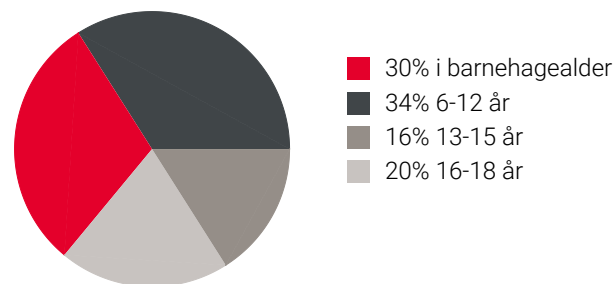


Varer/Tjenester

 Tista Senter 6 min 

 Apotek 1 Brødløs Halden 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

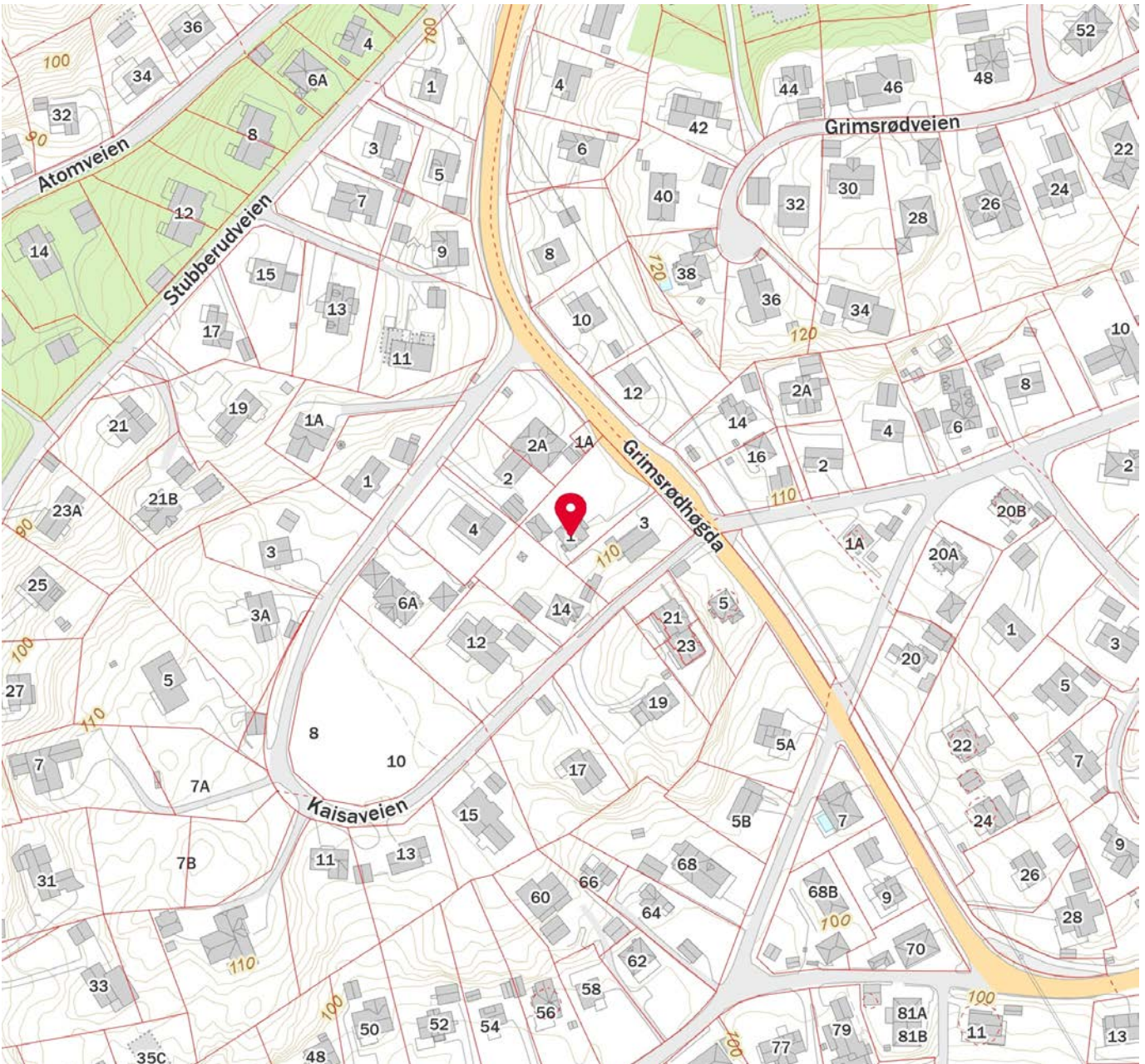
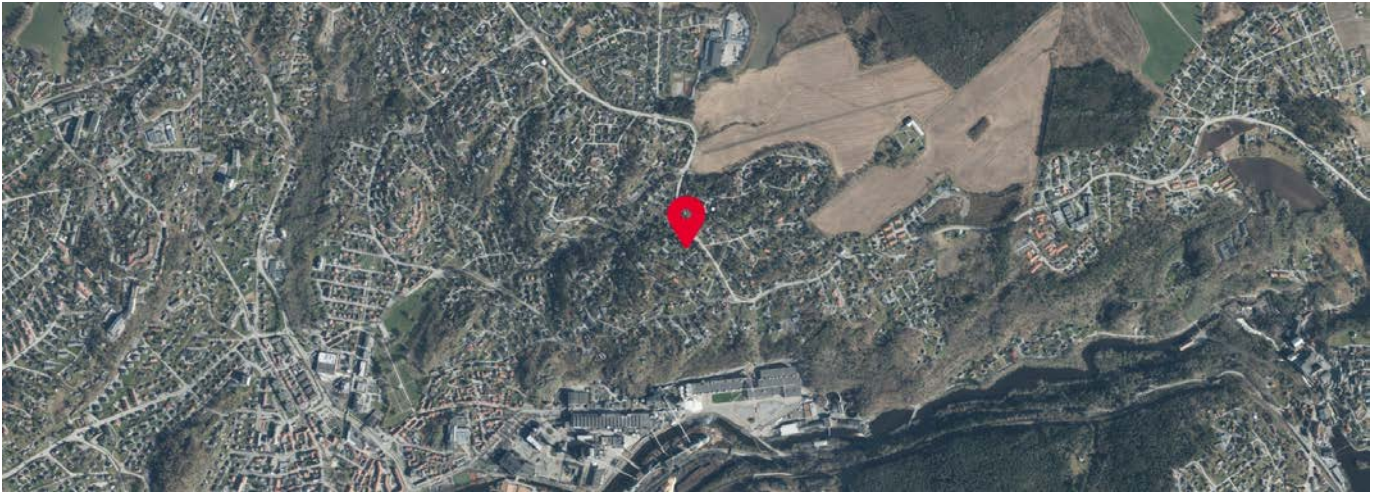


0% 45%

 Grimsrødhøgda-Oskleiva
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Storgt. 10, 1771 Halden
Org.nr. 985 485 925
Oppdragsnr. 1101240103

Adresse GRIMSKREDDHØGDA 1
Postnr. 1786 Sted HALDEN

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2015 Hvor lenge har du bodd i boligen? Ja Nei Ikke i bodd i boligen

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika Polise/avtalenr. 0324144

Selger 1 Fornavn Henrik Etternavn Rød

Selger 2 Fornavn Ole-Henrik Etternavn Loren

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selgers:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgekke i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklærings skjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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.

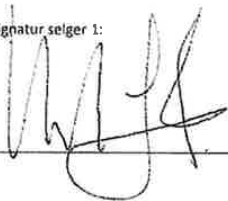
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Balden

Sted 12/11-24

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Grimsrødhøgda 1, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 69, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 20.08.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 19972-1640

Referansenummer: QY7400

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre tomannsbolig beliggende Kaisa/Grimsrødhøgda i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, buksker og hekk.

Utvendig har det blitt påkostet med nytt tak i 2007, samt deler av kledning ble skiftet, samt vinduer og balkongdør. Forøvrig er trekledning fra byggeåret.
Stedvis områder det er behov for vedlikehold og utbedringer av utvendig fasader.

Innvendig er det en generell enkel eldre standard på boligen. To eldre bad med oppussingsbehov, samt kjøkken i 2.etg som bør skiftes.
Forøvrig er det generelt oppussingsbehov av hele boligen.

Frittstående dobbel garasje oppført i 1991.
Innehar en standard fra den tiden.

Tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takshingel på inngangsparti.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av stående massiv plank iflg eier. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag.
Eldre heltre ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslåt.

Det er betongtrapper både på øst- og vestsiden av boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en enkel eldre standard.
Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med leire.

Det er teglsteinspipe i boligen.
Vedovn er plassert i stue i 2.etg og 1.etg.

Malte tretrapper fra byggeåret med rekkverk på en side.
Ned til kjeller er det utført en selvbygd enkel tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset innerdører med speil på en dør i 2.etg.
Glassfelt på en dør til glassveranda.

Eldre fast garderobeskap på soverom i 2.etg.
Fast skap på soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg
Eldre badrom er utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med toalett, servant og dusjkabinett.
Utlufting via el.vifte på yttervegg og tilluft via hull i dørbblad.
Oppvarming via panelovn.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad 1.etg
Eldre badrom med belegg på gulv og malte baderomsplater på vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Oppvarming via stråleovn og utlufting via nedtrekksluke på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2.etg:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet innehar en enkel standard fra 2014

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg:

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks/rustfritt stål benkeplate.

Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring, til begge etasjene.

2.etg har 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med eldre automatsikringer

1.etg har 7 fordelingskurser på 20A/16A/5*10A med eldre automatsikringer.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i stue i 2.etg og kjøkken i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Bygningen har betonggrunnmur, samt noe teglsteinsmur i kjeller.

Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Disse er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

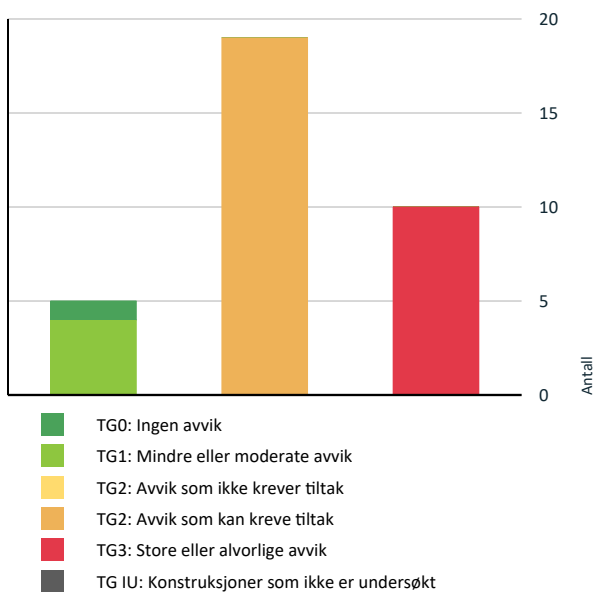
Garasje

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

Det er fremlagte fasadetegninger på dagens garasje.

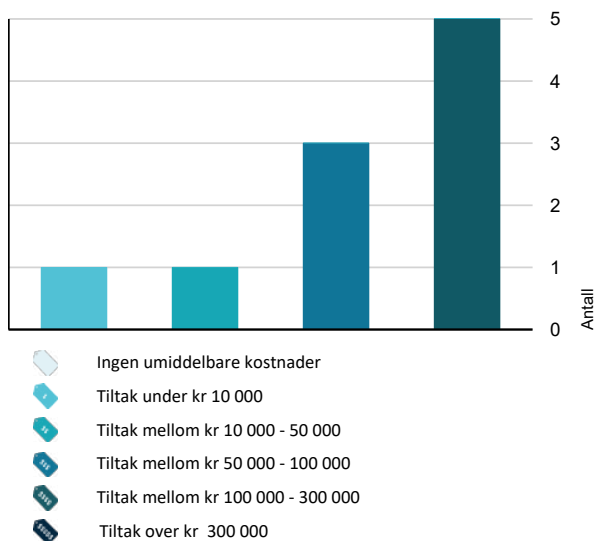
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Vaskemaskin i 1.etg** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1934

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det ble utført nye underpapp, lekter, sløyfer og takstein iflg eier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takshingel på inngangsparti.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takshingel er ikke ferdigstilt i forhold til overgang tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille takshingel i forhold til overganger, slik at det ikke er fare for fuktinnsig i konstruksjonen.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Dette er skiftet samtidig med taktekking og vinduer iflg eier.

På overbygd inngangsparti er det eldre takrenner av plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det var i 2007 krav til snøfangere der hvor folk ferdes.
Det skulle derfor vært utført snøfangere på deler av boligen.

Takrenner og beslag over inngangsparti er moden for å skiftes, samt at det mangler nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Monter snøfangere på taket der hvor folk ferdes, slik at personer ikke skal bli utsatt for nedfall av snø fra taket.

Skifte takrenner og beslag over inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av stående massiv plank iflg eier.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasadene mot sør og vest er kledd om i 2007 iflg eier, samt deler mot øst.
Nord har original kledning.
Utvendig fasader er malt utvendig for 5-6 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

På den originale trekledning er det tidligere brukt linolje maling.
Dette medfører til flassing/blæring på trekledningen.

Stedvis dårlig kledningsbord mot sør og nord.

Det er lite/ingen lufting bak trekledning på boligen, tett lufting i bunn av trekledning.

Leietaker opplyser om at glassveranda er kald på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dårlig kledningsbord kan skiftes lokalt.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufting med hensyn til tilstanden på trekledning, men lufting må økes bak trekledning ved utskiftning av trekledning på hele vegger. Begrenset luftingen bak trekledning fører til at kledning lettere råtnet.

Glassveranda har trolig begrenset/ingen isolering i veggkonstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.
Det er kneloft ved kjøkkenet, forøvrigt er det lukket konstruksjon.
Loftsluke var ikke mulig å åpne på befaringsdagen siden den var både fuget og malt igjen.

Tilstandsgrad er satt på den delen som var mulig å besikte på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Lufting er stengt i raftet siden asfaltplater er montert uten luftespalte på baksiden i skråtak.
Luftespalten er også tettet mot loftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det må gjøres tiltak slik at loftkonstruksjonen får en god utlufting.
Begrenset utlufting kan medføre til kondensering som vil medføre til fukt-/råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig alu.beslag.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er vanskelig å åpne lite vindu i stue.

Vinduene har generelt behov for smøring.

Behov for utvendig vedlikehold av treverk på vinduer.

Vanskelig å åpne/lukke vinduer i kjeller.

Manglende utvendig ferdigstilling rundt vinduer som er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre smøring av vinduer og utføre vedlikehold der hvor maling flasser. Dette er nødvendig for å bevare levetiden til vinduer.

Ferdigstille rundt vinduer i kjeller med puss og beslag for å forhindre fuktinnslag.

1 TG 2 Dører

Eldre heltre ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i trekonstruksjon med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslåt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Ytterdøren går i anslaget ved funksjonsprøving.

Dørblad tetter ikke mot karm.

Manglende beslag utvendig.

Behov for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren har en alder og tilstand som tilsier at den må forventes å skiftes i nær framtid.

1 TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapper både på øst- og vestsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er sprekker og skader i betongkonstruksjonen på begge trappene.

Manglende rekkverk på trapp mot øst.

Rekkverk av trekonstruksjon mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Begge betongtrappene har behov for utbedringer med hensyn til sprekker/skader.

Montere rekkverk på trapp mot øst.

Utbedre trevirke på rekkverk mot vest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Laminat, tregulv og belegg.

VEGG: Miljøstri, trepanel, glassfiberstri og malt tekstilstri,

TAK: Trepanel, malte slette tak og himlingsplater,

Boligen innehar en enkel eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen innehar en eldre standard og er generelt slitt.

Oppussing av boligen bør derfor medregnes.

Det er generelt i boligen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Dårlig dekk på maling i stue, må derfor males ett strøk til.

Slitt laminatgulv i stue, samt ufagmessige avslutning av laminatgulv mot karm/dører.

Sprekker i plateskjøter på malte slette tak i skråtak og på kjøkkenet.

En del skruerull på vegger etter tidligere innfestning i leiligheten.

Merker/skader på belegget på kjøkkenet.

Manglende belistning av laminatgulv i gang 1.etg.

Skader på laminatgulv på kjøkkenet.

Skjevheter i gulv på glassveranda, antagelig bygd ovenpå terrasse med tidligere fall.

Noe flassing på trepanel i himling på glassveranda.

Det er opplyst om at glassveranda ikke er egnet for bruk på vinterstid pga dårlig isolert.

Skader i himling og flassing av maling på trelister i himling i gang i 1.etg.

Det er registrert borrebille i trekonstruksjon/vegger i trappegang til kjeller.

Fremstår som det er aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen innehar en standard som tilsier at det er modent for omfattende oppussing i begge etasjer.

Vesentlig påkostninger må derfor medregnes.

Det må gjøres tiltak for å forhindre videre borrebille angrep.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag isolert med leire.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 32mm retningsavvik/nedbøyning på etasjeskille både på kjøkken og stue i 2.etg.

På kjøkken i 1.etg er det målt 30mm retningsavvik/nedbøyning og 20mm i stue.

Noe mindre på de andre rommene som det ble utført stikk kontroll på. Dette anses som vesentlig skjevheter.

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Det er registrert områder med borrebille angrep på etasjeskille i kjeller. Det fremsto som det var aktivitet på befaringdagen.

Glassveranda mot øst har ingen isolasjon i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av boligen må det forventes å utføre avretting av bjelkelaget og kontrollere evt bæreevne.

Det må utføres tiltak for å forhindre videre angrep fra borrebille.

Ingen isolasjon i gulv medfører til at dette rommet blir svært kaldt på vinterstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i boligen.

Vedovn er plassert i stue i 2.etg og 1.etg.

Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Pga alderen til pipen må det medregnes rehabilitering av pipen med tiden.

Pipenvang er kledd inn mot baderommet.

Det er registrert at ildsted er plassert for nærme pipen. Ildfaste steiner i vedovn er sprukket.

Bakplate i jern har sprukket i vedovn i 1.etg.

Sotluke har behov for å tømmes i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må medregnes rehabilitering av pipen med tiden. Noe flassing av murlaging på pipe i 1.etg.

Vedovn i 2.etg må flyttes ut i fra pipen, slik at den har riktig avstand til mur ihht monteringsveiledning.

Ildfaste steiner som er ødelagt i ovn må skiftes ut.

Behov for utbedringer eller utskiftning av vedovn i stue i 1.etg.

Sotluke har behov for å tømmes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Hele kjelleren er en råkjeller og det er tislignende fuktighet i kjelleren. Spesielt gjelder dette det rommet som har det laveste gulvet i kjeller.

Ved nedbør oppstår det trolig stående vann på deler av gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

For å forhindre dette må drenering til boligen utbedres slik at det ikke oppstår fuktinnslag i kjeller ved mye nedbør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeåret med rekkverk på en side.

Ned til kjeller er det utført en selvbygd enkel tretrapp.

Kun med ett enkelt rekkverk på en side

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er slitt og det flaser maling på trinn/opptrinn. Rekkverket er under 90cm og det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket.

Trappen har behov for oppussing.

Trapp til kjeller innehar en enkle standard. Rekkverk er ikke godkjent med hensyn til høyde og lysåpninger. Trappen har omfattende angrep av borrebille. Fremstår som det fortsatt er aktivitet på befaringsdgen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Det må gjøres tiltak i forhold til borrebiller på trappen til kjeller.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpresset innerdører med speil på en dør i 2.etg. Glassfelt på en dør til glassveranda

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle de slette dørene i 1. og 2.etg er modne for utskiftning. Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving. Skyvedør er ikke mulig å lukke i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av gamle innerdører ved oppussing av boligen.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre fast garderobeskap på soverom i 2.etg. Fast skap på soverom i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i den ene skapdøren på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skapdør med hull.

1 TG 2 Vaskemaskin i 1.etg

Vaskemaskin i er plassert i gang i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette er ikke noe våtrom og det anbefales derfor å monteres automatisk vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere automatisk vannstopper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre badrom med belegg på gulv og malte badromsplater på vegger. Innredet med servanttinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Oppvarming via stråleovn og utlufing via nedtrekksluke på vegg.

Badrommet er utført sluk og avløp til dusj er kun borret gjennom etasjeskille. Det er derfor ingen fallforhold på badrommet.

Vurdering av avvik:

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

Ingen tilluft til badrommet.

Badrommet har ikke vannrett gulv, ved vannlekkasje eller vannsøl vil det føre til fuktskader på underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Badrommet er modent for total renovering.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom er utført med belegg på guly og malt glassfiberstrie. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Utlufting via el.vifte på yttervegg og tilluft via hull i dørbblad. Oppvarming via panelovn.

Vanntett terskel er hevet. Eldre standard på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet fremstår i svært dårlig stand med sverte sopp på vegger. Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt å bruke i våtsonen på baderom.

Det er svimerker på deksel til baderomsvifte.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet har behov for totalrenovering i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks/rustfritt stål benkeplate. Opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en alder og tilstand som tilsier at det må forventes at den må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kullfilter er modent for å skiftes på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet innehar en enkel standard fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader og svelling på benkeplate ved kum og skjøt på benkeplate. Bunnplate under kum har også tidligere blitt fuktutsatt. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Ved tapping av vann på bad i 2.etg klukker det i sluket.
Det er registrert motfall på et avløpsrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør med motfall må utbedres.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende lufteventiler i hele 2.etg, kun en ventil på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres lufteventiler i 2.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

! 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.

Både åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring. til begge etasjene.
2.etg har 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med eldre automatsikringer
1.etg har 7 fordelingskurser på 20A/16A/5*10A med eldre automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at det er brukt elektrofirma på alt arbeid i boligen de siste 15 årene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
7. Har det vært brann, brannliløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon på det elektriske anlegget anbefales det å utføre en el.kontroll for å avdekke tilstanden til anlegget.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen stemmer ikke med kursene i el.skap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.

BRannslukningsapparat er plassert i stue i 2.etg og kjøkken i 1.etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat i 1.etg er eldre enn 10år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er tydelig svikt ved drenering pga fuktinnslaget i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal fuktproblematikken i kjeller fjernes må det utføres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, samt noe teglsteinsmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er tydelig tegn til at boligen har blitt utsatt for setninger pga skråriss på betongmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men skal sprekke utbedres er det muligheter for å utføre lokale utbedringer.

TG 0 Terrenghold

Tomten er stort sett flat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse er skiftet i ca 1990 iflg eier.

Årstill: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og påkostninger.

Beskrivelse

Garasje oppført på antatt fylte masser på leiregrunn.
Støpt betonggulv med ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Halvvalmet takkonstruksjon oppført med takstoler og undertak av sutaksplater.
Takrenner og nedløp av plast,
Utvendig tekket med betongtakstein.
Trevinduer med isolerglass og leddport.

Garasjen har en standard fra byggeåret.
Registrert sprekker/riss i betonggulv.
Stedvis tørkesprekker på trekledning, spesielt gjelder dette vestfasaden.
Områder med råteskader på trekledning og bunnstokk.
Sutaksplater har ramlet ned på flere områder.
Det er derfor utettheter i undertak på disse områdene.
Ødelagt rute på leddport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet 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, skjelheter 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	56			56	
1.etasje	82			82	
Kjeller	54			54	
SUM	192				
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom		
1.etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Gang 2, Bad , Glassveranda, Soverom		
Kjeller	Lagerrom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagte fasadetegninger på dagens garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Tomannsbolig	133	59
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Nordsiden Eiendom AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	139		0	1277 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 1

Hjemmelshaver

Nordsiden Eiendom AS

Kommentar

Eier opplyser om at det skal utføres en fradeling av deler av eiendommen før salg. Arealet tilhørende denne eiendommen kommer derfor til å bli vesentlig mindre.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kaisa/Grimsrødhøgda i et etablert boligområde. Det er kort vei til Gimle skole og gangavsand til byens sentrum med alle fasiliteter. Området er uten gjennomgangstrafikk, bebygget med fortrinnsvis villabebyggelse på store tomter og ligger godt skjermet. Boligen ligger fritt og usjenert på en liten kolle.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Store deler av eiendommen er uregulert. Arealplan til Halden kommune er derfor gjeldende for tomten. Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Kun en liten del av tomten mot vei er regulert til gang/sykkelvei. Reguleringsplan: Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkel vei

Om tomten

Eiet tomt, det skal utføres en fradeling på eiendommen før salg. Opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, bukser og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Innkjøring til eiendommen går i tomtegrensen mellom tomtene.

1931/900041-1/2
23/06-1931
Rettighet
Rettighetshaver: Grimsrødhøgdas Vel
Løpenr: 1412281
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 25 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 10
TIL KEISADAMMEN

Ukjent om denne rettigheten fortsatt er gjeldende.

1934/900108-1/2
23/03-1934
Bestemmelse om vannrett

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger garasje - 1990			Gjennomgått	4	Nei
Områdeanalyse			Gjennomgått	4	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/QY7400>

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 1, 1786 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	14 635,00 kr
Eiendomsskatt	5 030,30 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	8 770,44 kr
Vann	9 059,52 kr
Sum	38 107,78 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1676800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 030,00 kr	2 515,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	4 560,63 kr	2 280,30 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	4 209,82 kr	2 104,93 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	244,33 kr
Vanngebyr fl.fam.	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	4 084,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	6 300,00 kr	3 150,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	6 653,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	2 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	4 900,00 kr	2 450,00 kr
				Sum	47 578,95 kr	23 482,56 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: 24.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 1, 1786 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 69/139
Adresse: Grimsrødhøgda 1
Dato: 24.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

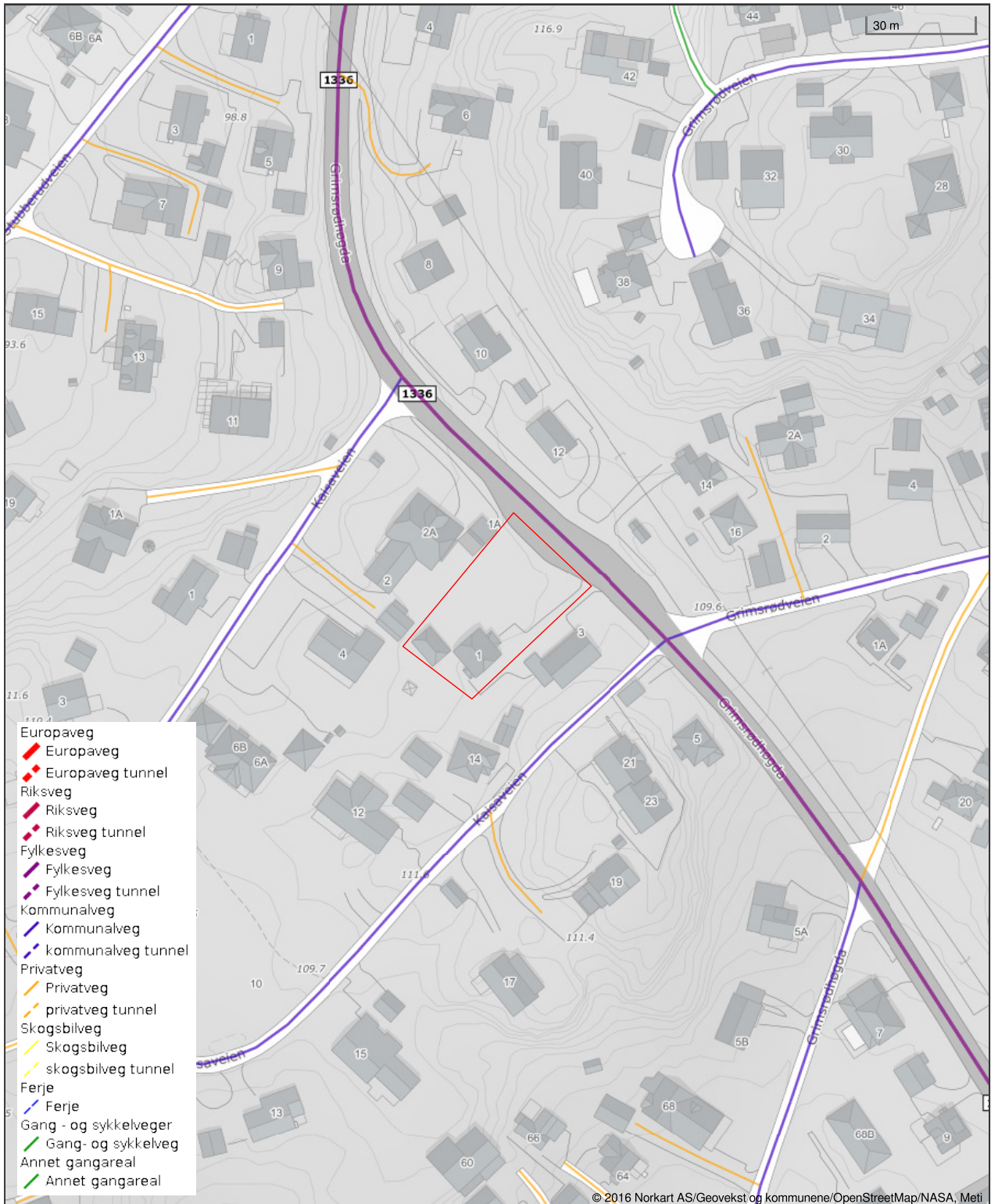
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 69/139//



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: 24.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 1, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 1 277 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-389
Navn	Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkel vei

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/3/G-389.pdf
Delarealer	Delareal 66 m ² Formål Annet trafikkområde Utdyp. Annen veggrunn
	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 80 m ² Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 108 m ² Formål Boliger	



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/139
Adresse: Grimsrødhøgda 1
Utskriftsdato: 24.07.2024
Målestokk: 1:1000



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
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



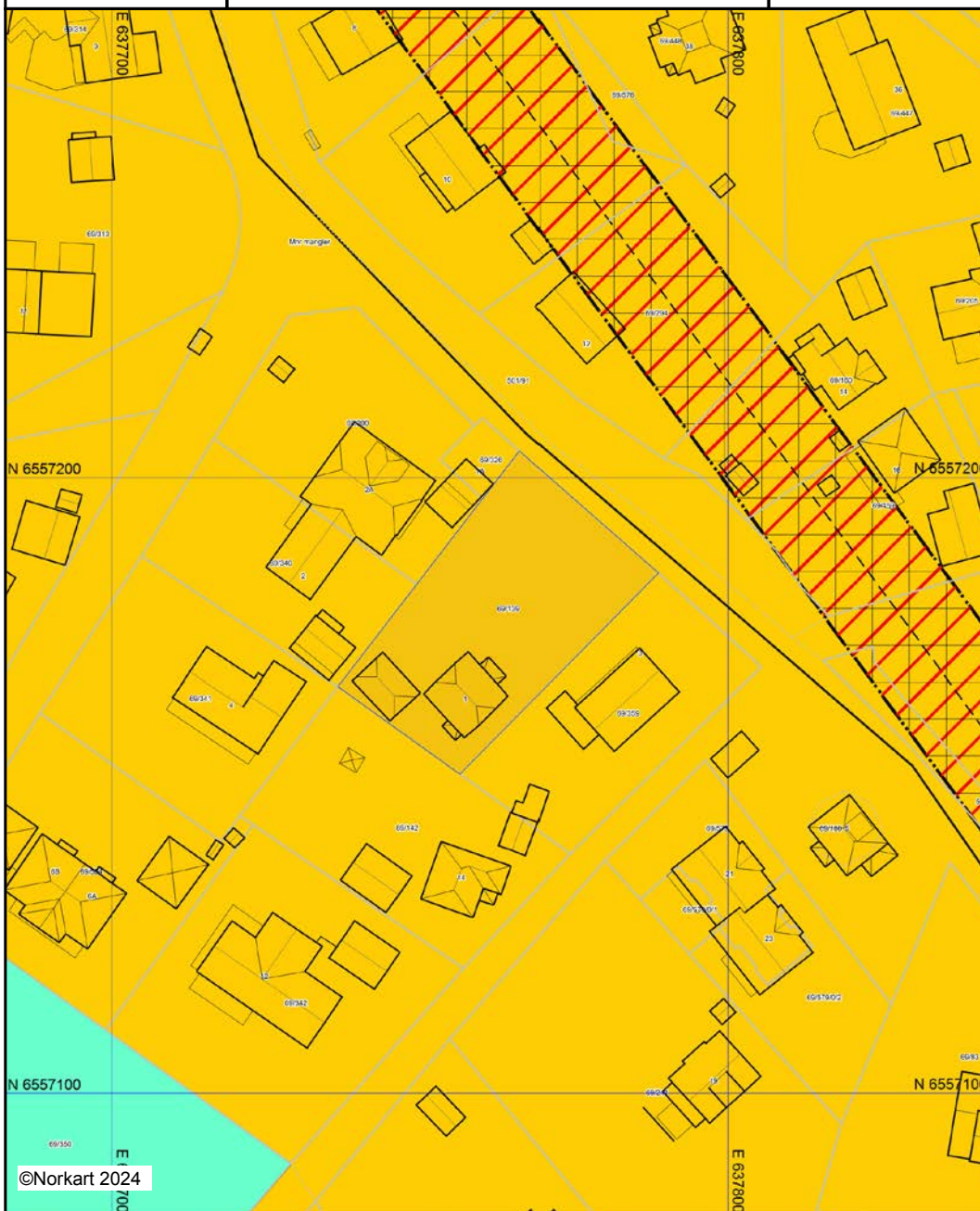
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/139
Adresse: Grimsrødhøgda 1
Utskriftsdato: 24.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

G-389

2

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR GRIMSRØDHØGDA, FV 921; GANG- OG SYKKELVEI

Godkjent av Hovedutvalg for Plan og miljø dato 06.03.02 saksnr.: 030/02
Godkjent av kommunestyret dato 03.04.02 saksnr.: 061/02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet strek på plankartet.

1. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

Bestemmelser for byggeområde; boliger, B 1.

2. Krav om bebyggelsesplan. BYA=20%, 1 1/2 etg.

Bestemmelser for byggeområde, boliger.

3. Innenfor frisisiktsonen tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
Siktsone i avkjørsler skal være 4m x 60m mot fylkesveien.
Siktsone i avkjørsler skal være 3m x 20m mot gang-/sykkelvei.

Bestemmelser for offentlig trafikkområder.

4. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, kjørbar gangvei som vist på planen.
5. Krav om samtidig utbygging av gang- og sykkelvei, fortau, busslommer m.v.
6. Siktsone i kryss skal være 10 x 75m mot fylkesveien.
Innenfor siktsonen kan det ikke plasseres sikthindrende formål som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Planseksjon 2. aug. 2001

Rev. 1/3-02.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ARNSTAD	Beregnet areal	1277
Etablert dato	15.12.1933	Historisk oppgitt areal	1277,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	69/139
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/139
Arealoverføring Arealoverføring	11.06.1999			69/139 (-128), 501/91 (128)
Skylddeling Skylddeling	14.06.1968			69/139 (-993), 69/359 (993)
Skylddeling Skylddeling	15.12.1933			69/1 (-1277,8), 69/139 (1277,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557178.07	637762.57	0	Ja	1277	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDSIDEN-EIENDOM AS S915200419	Hjemmelshaver (H) 1/1	Violgata 8 1776 1776 HALDEN	

Adresse

Vegadresse: Grimsrødhøgda 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1786 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	208 Grimsrødhøgda	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145068363		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

2	6201725	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.05.1991
---	---------	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 145068363: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grimsrødhøgda 1	H0201	69/139	0	0	0	0	
Bolig	Grimsrødhøgda 1	H0101	69/139	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 6201725: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.05.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.05.1990	21.05.1990
Igangsettingstillatelse	05.11.1990	05.11.1990
Tatt i bruk	31.05.1991	31.05.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Grimsrødhøgda 1	-	69/139	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3101 - 69/139//



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.

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 277,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557178,07	Øst 637762,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557151,81	637756,44	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,39	
2	6557184,49	637788,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	45,91	
3	6557204,26	637766,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	30,02	
4	6557196,51	637760,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,79	
5	6557182,64	637749,43	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,51	
6	6557165,98	637736,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	21,03	



Halden kommune

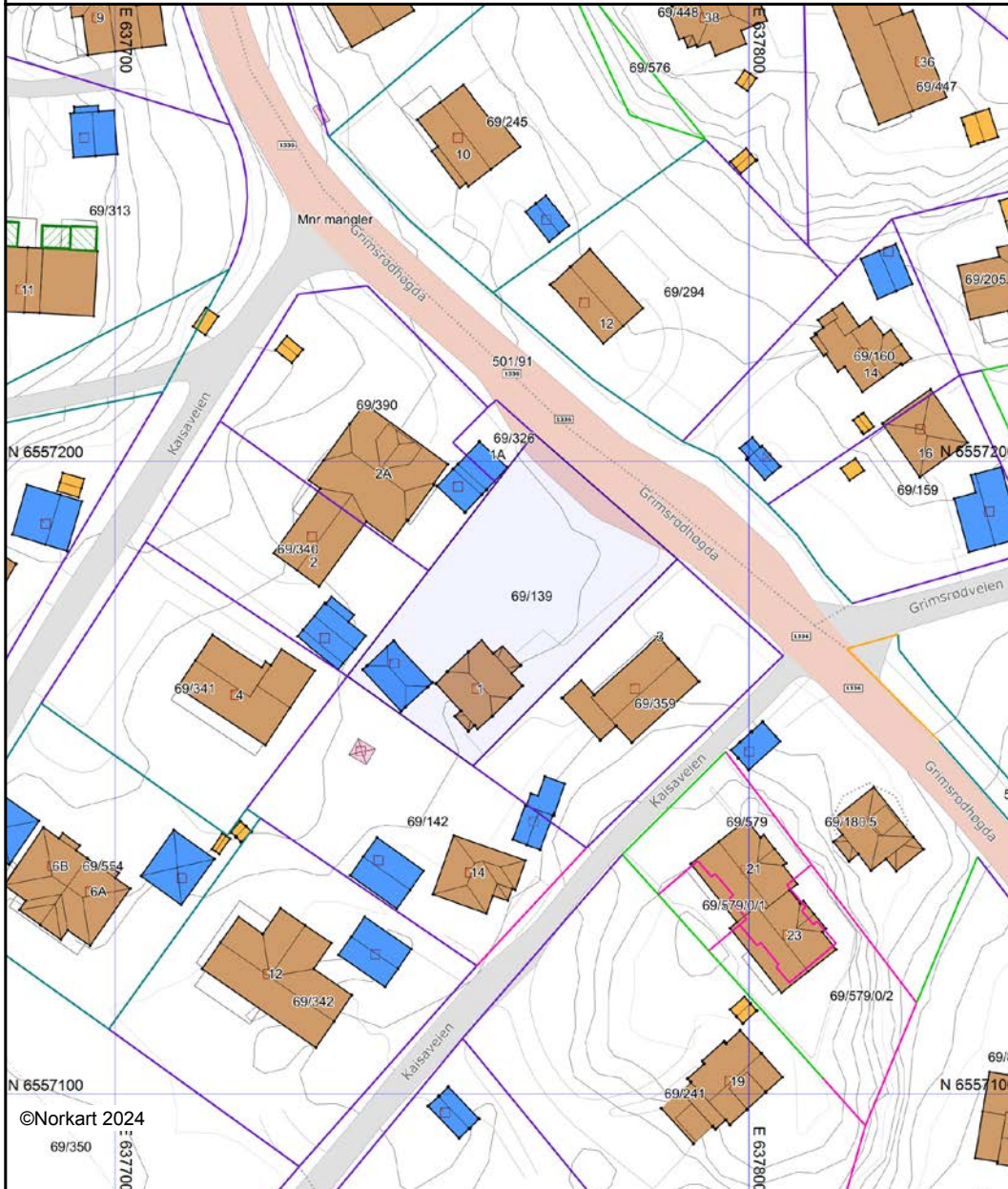
Grunnkart

Eiendom: 69/139
Adresse: Grimsrødhøgda 1
Dato: 24.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

69/350
E 637700

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-69/139, Grimsrødhøgda 1, 1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	15.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	15.07.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	15.07.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

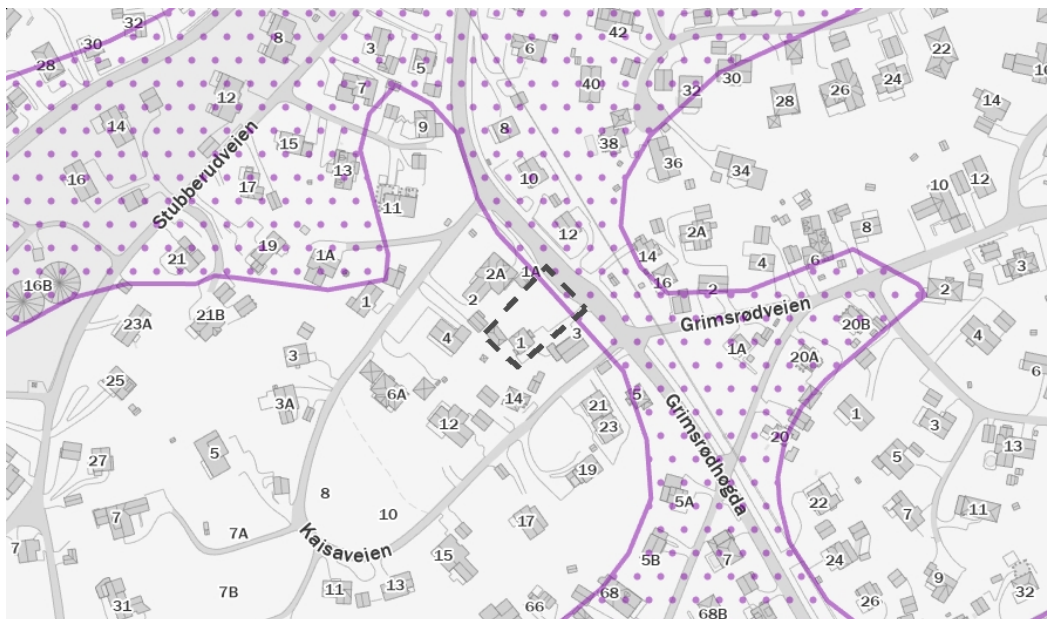
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	172.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	15.07.2024	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	15.07.2024	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	15.07.2024	Ikke funnet	0.68 km
Skredfaresoner	15.07.2024	Ikke funnet	131.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.92 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: 15.07.2024

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.

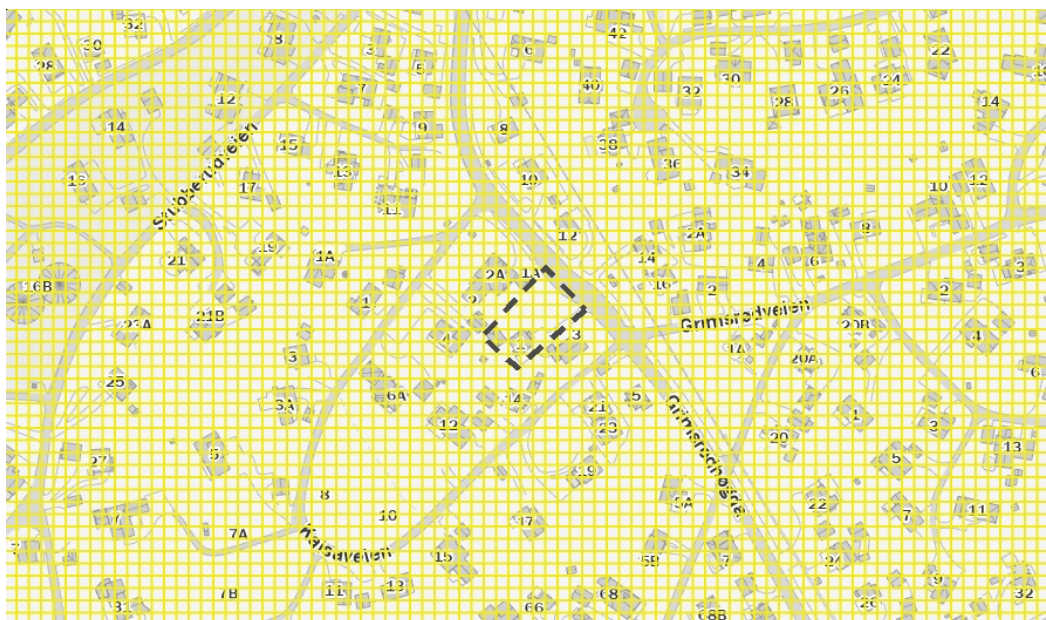
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.07.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

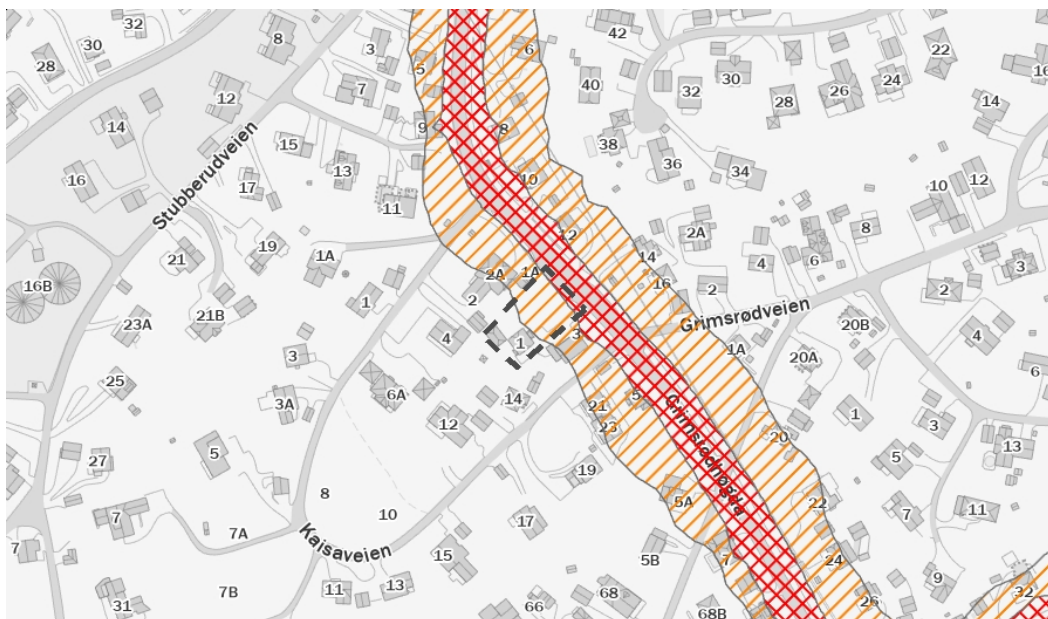
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 15.07.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

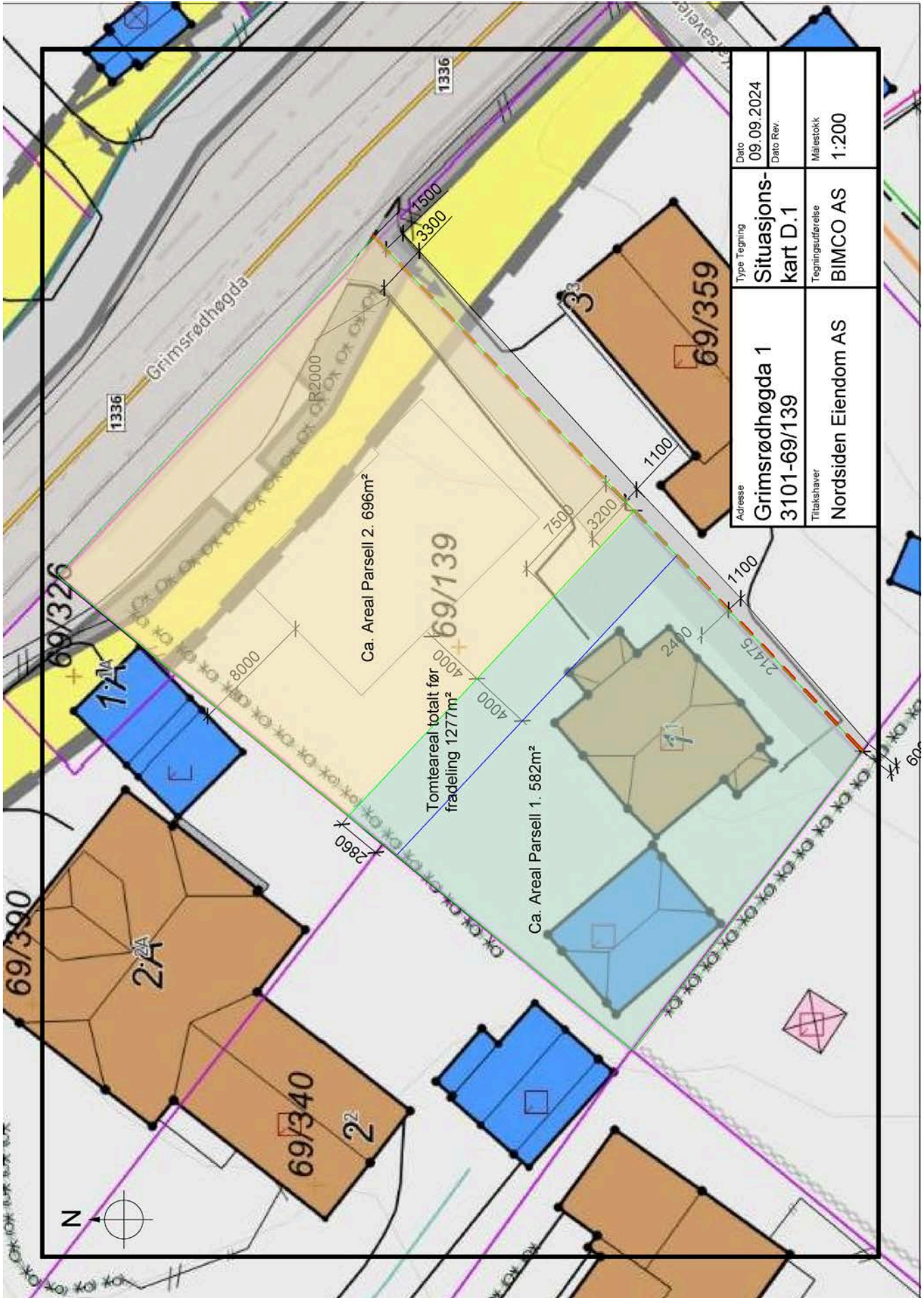
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

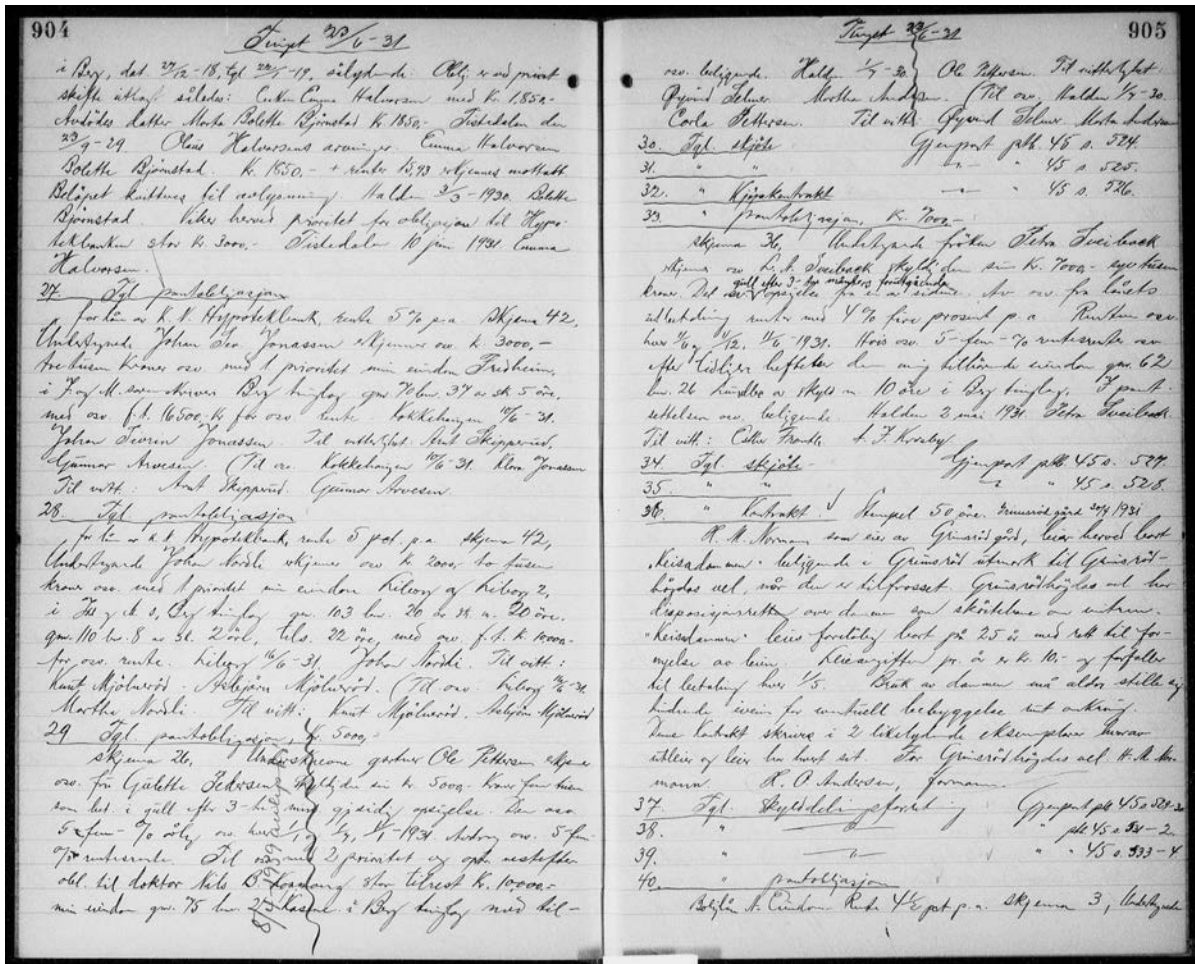
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg





Nr. 1653 a.

Tinget den 15/12 1933.

Avskrift.

142.

På 1653 hos
SEM & STENERSEN A/S OSLO
2-30.

Godkjent til innheftning i pantebøkene.

10. Tinglysning.

Skylddelingsforretning

i henhold til Lov om småbruk- og boliglån m. v. av 23. juli 1915.

10
15-12 1933

År 1933 den 12 august avholdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården *Grimsrød*

g.-nr. *69* br.nr. *1* av skyld mark *27.21* i *Berg*herred tilhørende *Edo. Grønnera*i anledning av, at det er solgt *en* parsell av gården til *Knut Larsen*Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønsmenn *Samtlige*

Ved forretningen møtte: 1)

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. *Emt Horn Rønnes*Over de *en* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:**²⁾

Grensen begynner i parsellens østre hjørne ved en kryshuggen stein ved hovedveien. Går i rett linje i sydvestlig retning til et i fjellet hugget krys. Danner vinkel og går i rett linje i nordøstlig retning til kryshuggen stein. Danner vinkel og går i rett linje i nordøstlig retning til en kryshuggen stein ved hovedveien. Danner vinkel og følger hovedveien i sydøstlig retning tilbake til utgangspunktet

- 1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godt gjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

904	Tingst 23/6-31	<p>i Rey, dat. 27/2-18, tgl 22/1-19, selgd-h: Oly. 4 ud print skifte utkast således: Ecker Emma Halvorsen med kr. 1.850.- Audvoldes datter Marthe Bolthe Bjørnstad kr. 1850.- Tistedalen den 23/9-29. Olaus Halvorsens arvinger. Emma Halvorsen Bolthe Bjørnstad. kr. 1850.- + renter 15,93 selgemes mottatt. Beløpet knyttet til avlysnings. Halden 3/3-1930. Bolthe Bjørnstad. Vike hermed priset for obligasjon til Høyer tekbanker stor kr. 3000.- Tistedalen 10 juni 1931. Emma Halvorsen.</p>	<p>30. 31. 32. 33.</p>
27.	Tgl pantobligasjon	<p>for lån av K. N. Hypotekbank, rente 5% p.a. Skjema 42, Underbyrde Johan Siv. Jonassen utkjennes osv. kr. 3000.- for fem kroner osv. med 1. prioritet min eiendom Fredheim, i 7/2 af M. sønn skrevet Rey tinglag gm. 70 lw. 37 av sk. 5 öre, med osv. f. t. 16500.- kr for osv. rente. Kokkehaugen 10/6-31. Johan Sivrin Jonassen. Til utkast: Arnt Skjerveid, Gjønnes Arvesen. (Til osv. Kokkehaugen 10/6-31. Klor Jonassen Til vitt: Arnt Skjerveid. Gjønnes Arvesen.</p>	<p>Kro id hus eg bu ser Til 34. 35. 36.</p>
28.	Tgl pantobligasjon	<p>for lån av K. N. Hypotekbank, rente 5 pct. p.a. Skjema 42, Underbyrde Johan Nordli utkjennes osv. kr. 2000.- for fem kroner osv. med 1. prioritet min eiendom Hiley og Hiley 2, i 7/2 af sk. 1, Rey tinglag gm. 103 lw. 20 av sk. 11. 20 öre. gm. 110 lw. 8 av sk. 2 öre, tils. 32 öre, med osv. f. t. kr. 10000.- for osv. rente. Hiley 10/6-31. Johan Nordli. Til vitt: Knut Mjølsvold - Seljåren Mjølsvold. (Til osv. Hiley 10/6-31. Marthe Nordli. Til vitt: Knut Mjølsvold. Seljåren Mjølsvold</p>	<p>sk k d "k m ki bu Du</p>
29.	Tgl pantobligasjon, kr. 5000,-	<p>Skjema 26, Underbyrde gartner Ole Pettersen skjøse osv. fra Gulekke Fekkesen Skjolden sin kr. 5000.- krone fem hund som bet. i gull efter 3-års tidsfrist, gjensidig opsigelse. Der osv. 5-fem-70 öre osv. hver 1/2 af 4, 1-1931. Arnt osv. 5-fem- 70 renterente. Til osv. med 2 prioritet og opt. nestefter obl. til doktor Nils O. Fossum stor tilrest kr. 10.000.- min eiendom gm. 75 lw. 25 kaspe i Rey tinglag med til-</p>	<p>37. 38. 39. 40.</p>

Tilgjort 23/6-31

905

osv. beliggende. Kalden 1/4-30. Ole Pettersen. Til uttallykt:
Gyvinil Selmer. Norta Andersen. (Til osv. Kalden 1/4-30.
Corla Pettersen. Til utt. Gyvinil Selmer. Norta Andersen

30. Tgl. skjøte Gjengjort p. 45 o. 524.

31. " " " " 45 o. 525.

32. " Kjøpekabrakt " " 45 o. 526.

33. " pantkølysasjon, Kr. 7000.-

Skjema 36, Underkjøpde frøken Petra Sveileback
skjema osv. L. A. Sveileback skyldt den sin Kr. 7000.- nye kass
kross. Det var Vopayillee fra en av sidene. Av osv. fra lants
gull efter 5- års måneders forlygning
idkuling omkr med 4% fire prosent p. a. Renten osv.
huv 1/2, 1/2, 1/2-1931. Hvis osv. 5- fem - 7% rentesrente osv
etter tidlige heftelser den mig tillitende sänder gen. 62
hu. 26 hundre av skjøte m. 10 øre i Byg tinglay. Gjengjort
settelsen osv. beliggende. Kalden 3 mai 1931. Petra Sveileback.
Til utt.: Cathr Frankh. f. J. Korstuf.

34. Tgl. skjøte Gjengjort p. 45 o. 527.

35. " " " " 45 o. 528.

36. " Kabrakt. Kjøpet 50 øre. Grimsrød gård 20/4 1931

R. M. Normann som osv. av Grimsrød gård, leier hoved leie
"Keisalammen" beliggende i Grimsrød utmark til Grimsrød-
højdes uel, når den er tilfrosset. Grimsrødhøjdes uel har
disposisjonsretten osv dammen som skjøtelene osv utmark.
"Keisalammen" leies fortløbig leie på 25 ør med rett til for-
nyelse av leie. Leieavgiften pr. år er kr. 10.- og forfaller
til betaling hver 1/5. Brøt av dammen må aldri stille sig
hindrende i veien for eventuell beskyttelse samt omkring.
Dette kontrakt skrives i 2 liketydende eksemplarer hvorav
ettleis og leie hu hvert sit. Stor Grimsrødhøjdes uel. R. M. Nor-
mann. R. O. Andersen, formann.

37. Tgl. Skjødelingsforlygning Gjengjort p. 45 o. 529-30

38. " " " " p. 45 o. 531-2.

39. " " " " 45 o. 533-4

40. " pantkølysasjon

Bolig R. Cundon Rente 4 1/2 pct. p. a. Skjema 3, Underkjøpde

906

Tingst 23/6-31

Ejend. Bøllin tilstr. av k. 5000,- hvilket fremt. kron. for osv.
 med 1. prioritet mine eiend. Væstun i Td. og M. som skriveri Bø
 hures gnr. 71 lvs. 30 av skuld 7 öre med osv. overos. Tistedalen 15/6-31.
 Gj. Bøllin Til vitt.: Hans G. Kettefjeld. Mads Lilleadal.
 Som osv. Tistedalen 15/6-31. Anjesta Bøllin. Til vitt.:
 Mads Lilleadal. Hans G. Kettefjeld.

41. Ant. utpantning

Tgl. 25/10-27, hos Olaf Engström, til Skjeborg kommune skatt k.
 39,20, m. p. i en utpantning, iflg. pantning: Kutteres for
 avløsning. Skjeborg landeskassens kontor 14/6-1931. H. Thøgersen.

42. Ant. utpantning

Tgl. 28/3-28, hos Arvid Andersen, kalleid, til Skjeborg,
 skatt k. 94,- med p. i en k. Brumette, iflg. pantning:
 Kutteres for avløsning. Skjeborg landeskassens kontor 14/6-31. H. Thøgersen.

43. Tgl. obligasjon, opp. k. 13500,-

For lån av Norges Kreditforening for land og skogbruk, Skjema 13,
 Underkjøper Johannes, Marie, Bolethe og Kirstine H. Bø og kjører osv.
 av 3. serie 2. avdeling i osv. Post k. 13500,- kretter tusen fem hundre
 kroner. Som følge av osv. 1. juni og 1. desember, første gang
 1. desember 1931, en halvårlig ydelse av 2,56 pct. av osv. kr.
 345,60. Herav tilfaller 0,1 pct. osv. beløp med 2 1/4 pct. osv.
 med 1. prioritet mine eiendomme i Td. og M. som skriveri Skjeborg
 hures gnr. 18 lvs. 1 av skuld 7 mark 78 öre Bø, gnr. 18 lvs. 6
 av skuld 6 mark 73 öre Bø, gnr. 76 lvs. 2 av skuld 7/1 öre Rønes skog,
 med osv. mine Skjeborg den osv. kontor. Bø den 13 juni 1931.
 Johannes Hanssen Bø. Marie H. Bø. Bolethe H. Bø, Kirstine
 H. Bø. Til vittelighet: Olaf Haugje. Barthold Haugje.

44. Tgl. pantobligasjon, k. 1800,-

Skjema 37, Underkjøper Hans Bjerknes, Skjeborg, Skjema
 osv. Sjøelvsby Sparebank skyldig den sum k. 1800,- atterbinden
 kroner som betales osv. hos 6. juni og 6. desember uten osv.
 6. juni 1931. Avdrag osv. mesteparten Den norske Stats småbank
 og boliglån, k. 1100,- Skjeborg sparebank k. 2400,- mine eiendomme
 gnr. 1 lvs. 17 Furuhim av Hornness i Skjeborg av skuld 2 öre
 med til- osv. beliggen. Navn. panttabl. og utstedt som sikkerhet

Tilført 23/6-31

907

for et høst mellemværende heri indbragte eller senere end av
punktet til enhver tid skal eller måtte komme til å stå til
Sjælland sparebank. Sjælland 7/6-1931. Hans Bjerknes.
Til vitt: N. Klavestad. R. Echeberg. Sjælland 7/6-31.
Marie Bjerknes. Til vitt: N. Klavestad. A. Gustavsen.
45. Tgl. Svampeskøjens Skjete Gjensidigt jkt. 45 s. 335.

46. Sol. obligasjon

for Hermann Navestad til Oskar Navestad, Harald Hansen
og Helge Hansen, kr. 3000.- m. p. i Sjælland gen. 44 km.
14 i Skjælerg, dat. 15/9-28, tgl. 20/11-28, iflg. pantebok:
Undertegnede erklærer hermed at pantobligasjonen heri er udløst.
Harald Hansen. Mesta Hansen. Helge Hansen. Anna Hansen.

47. Sol. obligasjon

for Olaf Olsen til Edward Olsen, kr. 3400.- m. p. i
gen. 48 km. 47 og 46, Birketind og Birketind nedre i Skjælerg,
dat. 1/2-26 tgl. 1/3 s.a., iflg. pantebok: Nav. obligasjon kutteres
hermed til avløsning. Høiangen den 20/2-31. Edv. Olsen Navestad.
Til vitt: Olga Navestad. Birgitte Johannesen.

48. Sol. obligasjon

for Albert Mathsen til Skjælerg sparebank, kr. 4500.-
m. p. i gen. 150 km. 12 og 13, Fjærsted og Borgum vestre, i Skjæ-
lerg, dat. 1/8-08 tgl. 7/9 s.a., iflg. pantebok: Nav. pantebok
kutteres hermed til avløsning. Sjælland 15/6-31. Skjælerg
sparebank i likv. i. off. adv. Robert Henningsstad.

49. Tgl. pantebok

for odel. fra Alb Mathsen til Skjælerg sparebank, kr. 20000.-
m. p. i gen. 48 km. 13, Borgum v. og gen. 50 km. 12 Fjærsted, i Skjælerg,
dat. 7/5-20, tgl. 19/5 s.a. sålydende: Nu obligasjonen kutteres
hermed kr. 14000.- Apotek tvæm - til avløsning. Sjælland 7/6-31.
Skjælerg Sparebank i likv. i. off. adv. Robert Henningsstad. Unde-
tegnede som underskriverer heri av de pantsatte eiendommen som
trykkes hermed i at obligasjonen for restbeløpet kr. 6000.-
sels tvæm - herav fremdeles skal holdende som heftelse på
gen. 48 km. 13 Borgum og gen. 50 km. 12 Fjærsted i Skjælerg,
og avstår jeg fullt personlig ansvar for gjelden, likesom

Tinget den 23.mars 1934

418

Nr. 23 Tinglyst

S K J Ø T E.

Undertegnede Edv. Grønnern erkjenner at ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til hr. Arne Larsen min Byggetomt "Arnstad", gr. nr. 69, br. nr. 139 av skyld 5 øre i Berg tinglag, for omforenet kjøpesum kr.700.00 - syv hundre kroner - som er betalt kontant, hvorfor ingen pengeheftelser hviler på tomten.

Skulle det vise sig umulig eller være forbundet med uforholdsmessige store utgifter å finne vann på tomten, skal kjøperen ha rett til å bli anvist vannstø andetsteds på Grimsrød gård, enten alene eller felles med andre, som kjøper tomt av Grimsrød. Han må i såtilfelle om nødvendig selv bekoste vannstøet oparbeidet.

Hemmes i Høland, den 9 oktober 1933.

Edv. Grønnern

Nr. 24 Tinglyst

Pantobligasjon

Kr.1000.-

Undertegnede H.G. Ellingsen erkjenner herved aa være Berg Sparebank skyldig den sum kr.1000.- skriver ettusen kroner. Beløpet tilbakebetales i gull 4 + fire - måneders forangaende opsigelse. Kapitalen forrentes fra idag med 5 % aarlig. Rentene betales halvaarlig hver 11. juni og 11. december førtse gang den 11. juni 1934. Av forfalte renter svares 6 % rentesrente. Av ^{forfalte kapital} osv. 3% skema 5--- svares 6 % efterskuddsrente. Betales ---- min eiendom Bekkely, gr. 69, bnr. 12 og 35 av skyld 0,04 øre i Berg tinglag

Tinget den 23. mars 1934

416

Nr. 19 Tingl. st.

Boligbank

S K J Ø T E.

op

Undertegnede Edv. Grønnern erkjenner at ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til hr. Leif Steffensen min byggetomt "Nyvang", gr. nr. 69, br, nr. 138 av skyll 5 øre i Berg tinglag, for omforenet kjøpesum kr. 700.00 - syv hundre kroner - som er betalt kontant, hvorfor ingen pengeheftelser hviler på tomten.

Skulle det vise sig umulig eller forbundet med uforholdsmessige utgifter å finne vann på tomten, skal kjøperen ha rett til - efter anvisning av eieren av Grimsrød gårdvannstø og oparbeidelse av sådant, enten alene eller i fellesskap med likestillede, som kjøper tomt av Grimsrød gård.

Kjøperen skal likeså ha rett til innkjørsel til tomten fra Grimsrød gårdsvei, hvis han skulde foretrekke dette fremfor å ta innkjørsel fra hovedveien. I såfall må han utføre forholdsvis vedlikeholdsarbeide av gårdsveien.

Hemnes i Høland, den 9 oktober 1933.

op

Edv. Grønnern.

Nr. 20 Tingl. st. Boliglaan A. Eiendom Rente 4 pct. p. a. A-nr. F. 9945
e-nr.

Pantobligasjon for laan av Den Norske Stats Smaabruk - og Boligbank.

Undertegnede Arne Larsen tilstaar osv. se skema 8--- den sum kr. 4500.- hvilke fire tusen fem hundre kroner --- med 1ste prioritet min eiendom Arnstad gate nr. 1 by i Idd og Marker sorenskriveri Berg herred gaardsh. 69 bruks-nr. 139 av skyld - mark 05 øre---- overvar. den 26/2-1934 Arne Larsen

Til vitterlighet: (2 vidner) 1. Mikael Faraasen 2. Karel Johannessen

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240103
Vår referanse: 3537911/24517784
Bestilling: C3 2024-07-25 27

Dato
25.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429993	200	29.5.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	69	340	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BORGERSKANSEN AS
ORG.NR. 981418344
GRIMSRØD HØGDA 3
1786 HALDEN



Rett kopi bekrefte

AM

AVTALEDoknr: 429993 Tinglyst: 29.05.2007
STATENS KARTVERK

I henhold til vedlagte situasjonskart gis eier av eiendommen:

gnr: 69 bnr: 139 fnr: _____

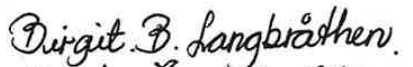
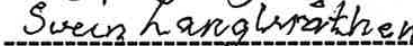
tillatelse til å legge ~~vann~~, spillvann og overvann (stryk det som ikke passer)
over eiendommen: Kuisavn. 2 og 2A

gnr: 69 bnr: 340 og 390 fnr: _____

Eieren gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon,
og eventuell omlegging av ledningen.


Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og
terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før
gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 3-tre eksemplar, 1 til hver av partene og
en til tinglysning.

Dato 23.05.07Eier av gnr/bnr/fnr: 69/139
Eier av gnr/bnr/fnr: 69/340 og 69/390

Borgerskansen a/s



	Halden
Målestokk	1:750
Utskriftsdato	23.05.2007
Karttype	Grunnkart



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grimsrødhøgda 1
1786 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 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