



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Halden



2. Etasje

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





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 000,-
Omkostn.: Kr 50 600,-
Total ink omk.: Kr 2 020 600,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Sverre Magnus Heidenberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1813
BRA-i/BRA Total: 70/73 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 180
Oppdragsnr.: 1101230084

Kjekk selveier ved foten av
Fredriksten festning. Kort
vei til alt i sentrum!

Velkommen til Skomakerstredet 3!

Enkel og koselig selveier midt i sentrum - i den historiske delen av gamle Halden.

Koselig selveierleilighet med enkel standard. Fin planløsning med gjennomgående lyse og romslige rom. Utgang til solrik terrasse fra kjøkkenet vendt ut mot felles grønt areal.
Beliggenhet midt i sentrum - i den historiske delen av gamle Halden. Her er det kort spasertur til alle byens butikker og restauranter, off. kommunikasjoner inkl. tog, samt kveldsåpen nærbutikk like ved. Det er utall av turmuligheter i området, enten langs med bryggepromenaden eller opp igjennom turstiene i festningen.



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen10
Egenerklæring50
Informasjon sameiet70
Forbrukerinformasjon99
Budskjema 100





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 73 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 70 m² Stue, kjøkken, bad, gang, 2 soverom.
BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m² Platting

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Platting er med som TBA.
Takhøyden er 2,32-2,46 meter.
Bod i kjelleren er med som BRA-e. Takhøyden i denne er 2,08.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

312.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet bestående av noe plenareale i bakkant, samt en felles platting.

Beliggenhet

Midt i Halden sentrums gamle bydel, og ved foten av Fredriksten festning. Her er det kort spasertur til alle byens butikker og restauranter, off. kommunikasjoner inkl. tog, samt kveldsåpen nærbutikk like ved. Det er er utall av turmuligheter i

området, enten langs med bryggepromenaden eller opp igjennom turstiene i festningen.

Adkomst

Trapper.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse og øvrige sentrumsbebyggelse med butikker mm.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til tog- og bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eierseksjon i sameie med 4 leiligheter. Leiligheten ligger i 1. etasje. Seksjonen ligger i en eldre bygård. Grunnmur av murt naturstein, dels med kjeller. Yttervegger av laft eller ståendplank, kledd med liggende trekledning. Eldre plassbygd takkonstruksjon tekket med undertak av tre, asfaltpapp og teglstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det var soppskade under gulv og dette ble fikset av Proff-Service AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Firmaet har utført vann og avløp arbeidet

Arbeid utført av: Rørlegger Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: utført av Rørlegger Jørgensen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eldre grunnmur fra 1800-tallet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Terrasse fra 2.etg hadde lekkasje til stue i 1. etg. Blikkenslager utførte reprasjon samtidig med nytt takrenner og plåt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Eldre mur fra 1800-tallet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, det var soppskade i 2017. Dette ble totalrenovert av Proff-Service AS

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: byttet samtlige gml sikringer til automatsikringer.

Arbeid utført av: riis elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Terrasse i bakgård er egenarbeid.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er gjort enkelte endringer på planløsninger

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

Svar: Ja

Beskrivelse: rapport etter vannskade 2011 og soppskade 2017

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vannskade 2011 og soppskade 2017

Innhold

1. etasje: Inneholder entre, 2 soverom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stue.

Standard

Entré:

Flislagt gulv i entré og malt panel på vegger. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med god skap - og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er vendt ut mot baksiden av boligen med grønt fellesareal. Fra kjøkkenet kan du tusle rett ut på solrik terrasse og nyte varme dager.

Stue:

Lys stue med store vindusoverflater gir rikelig med lys inn. God plass til trivelig sofagruppe.

Bad:

Bad med flislagt gulv og malt tapet på vegger. Inneholder dusjkabinett, toalett og servant med innredning har god skaplass for oppbevaring.

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.

Leilighet

Utvendig

Taktekking,TG2

Tak tekket med enkeltkrummet tegltakstein.

Undertak antatt av asfaltpapp og trebord. Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse i seksjon 4.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er enkelte knekte taksten.

- Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgå det mangler beslag. Noe løse og manglede takstein.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Anbefaler å sjekke taket en gang i året. Løft på utsatte taksteiner og fei bort barnåler og løv. Skift ut skadde eller ødelagte deler (stein, plater og annet) og vær oppmerksom på lekkasjeutsatte punkter.

Taket bør skiftes ca. hvert 30. år, men ved godt vedlikehold kan dette ofte strekkes litt lenger.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

- Påviste skader må utbedres.

- Gjennomgang av beslagsløsninger og utbedringer må påregnes. Kilrenner trenger spesielt en gjennomgang. Merk også punkt om takterrasse og lekkasjer her.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har eldre tømmerkonstruksjon. Fasade/

kledning har liggende bordkledning.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er en del avflassing i malingen. Dette gjelder spesielt vegg mot nabobygg.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen. Ytterligere kontroll må foretas. Lokal utskifting av kledningsbord med råteskader.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er ikke luftet. Merk:

takkonstruksjonen er tilgjengelig kun via seksjon 3 i 2. etasje. Her er det loftsluke som går til hele loftet, også over seksjon 4. Konstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i

takkonstruksjonen.

- Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet.

Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dels eldre vinduer fra byggeår og dels vinduer som eier opplyser er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens. Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet. Det er noe skader på tettelisten på vinduer.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må påregnes rengjøring av vinduer, spesielt mellom glassene på nyere vinduer. Eldre vinduer må settes i stand eller vurderes skiftet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Bygningen har malt dør ut til felles gang og ut til platting.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

- Det er noen skader på tettelist på dør ut til platting. Det er ikke brann/lyddør inn til leilighet fra felles gang.

Tiltak

- Dører må justeres.

- Tettelist bør skiftes. Hoveddør inn til leiligheten må oppgraderes til lyd/brannjør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Platting i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takterrasse i andre etasje,TG3

I seksjon 4 (leiligheten over denne) er det mulig å gå ut på en mindre takterrasse fra vinduet. Dette er opprinnelig kun ment for takoppløftet, men det er montert rekkverk i senere tid. Dekket er tekket med eldre stålbeslag, som går opp og rundt takkoppløftet. Beslagene ser ut til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

- Tekking og beslag må skiftes for å unngå ytterligere lekkasjer. Skader i underliggende dekker/konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater. Det er varmekabel i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflater av noe eldre karakter og bærer preg av at leiligheten har vært leid ut i flere år. Noe knirk og sprekkdannelser i laminatgulv.

Tiltak

- Behov for fornying og modernisering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eier opplyser at bjelkelaget i halve leiligheten (mot bakgård) er skiftet ut etter at det ble oppdaget råteskader og hussopp. Ut mot bakgården er bunnsvill skiftet og erstattet med en støpt kant. Arbeidene er utført i regi av forsikringsselskapet. Merk: etasjeskillere tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til lyd og brannmotstand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er tilknyttet ett ildsted i denne leiligheten (pelletsovn). Brannmur/pipe er flislagt i leiligheten i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Platen på gulvet går ikke 30 cm ut fra ovn.

Tiltak

- Det må innhentes informasjon og/eller eventuelt gjennomføre feiling og tilsyn. Det må monteres en plate som dekker krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Uisolert råkjeller. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

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.

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. etasje - H0102 > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er ikke membran på vegger. Noe synlig svelling og flass i vinduskarmen.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje - H0102 > Bad

Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ett sluk plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt fall er va 0,5 cm pr m. Det er ikke tilfredstillende oppkant ved døren eller gjennomføringer i vegger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje - H0102 > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført i regi av forsikringsselskapet. Synlig slukforlenger og membran under klemring.
Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er ikke membran på vegger bak kabinettet og vasken. Det må derfor benyttes kabinett på badet.
Tiltak
- Membran/tettesjikt må legges.
- Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken
1. etasje - H0102 > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert en del bruksslitasje og svelling på overflater og benkeplate. Det er ikke montert vannstopp.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Fronter og benkeplate er overmalt i senere tid. Det anbefales montering av vannstopp.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje - H0102 > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er ikke montert innsug til kullfilter over skap.
Tiltak
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger - felles opplegg,TG2
Felles vannledninger i kjeller er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avløpsrør - felles opplegg,TG2
Det er avløpsrør av plast og dels noe støpejern.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG3
Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer. Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.
Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold
Drenering,TG2
Det er ikke synlig drenering rundt bygningen. Kjellermur ligger delvis mot terreng
Vurdering av avvik:
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har grunnmur av murt natursteinsmur.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert riss og sprekker på ulike steder i puss på grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing i malingen.
Tiltak
- Påviste skader må utbedres.

- Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3
Eiendommen ligger i skrått terreng. Det er flatt i bakkant av boligen, men hele området heller mot veien og der bygningen ligger.
Vurdering av avvik:
- Terreng faller inn mot bygning.
Tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er vanskelig å gjøre noe med terrenget i hele området. Nærmere vurdering bør sees i sammenheng med punkt om drenering.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktanker med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
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.
- Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Septiktank,TG2

Det ligger to septiktanker av betong på eiendommen. Disse ligger på hver siden av bygningen, mot veien.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Kontroll av anlegget bør gjennomføres.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

TV/Internett/Bredbånd
Seksjonseier tegner eget tv- og internettabonnement.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
17301898029

Radonmåling
Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Alt. 2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen da leiligheten har vært leid ut.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Energi
Oppvarming
Elektrisk med panelovner.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at

eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 5 846

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune. Beløpet dekker kun eiendomsskatt og renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 458 780

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 651 606

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader og kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

79/295

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av gjeld, felles strøm og felles forsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2500

Andel Fellesgjeld

Kr 120 000

Andel fellesgjeld år

2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skomakerstredet 3;

Organisasjonsnummer

924123788

Om sameiet

Eierseksjonen hører til et boligsameie med 4 seksjoner.

Vi har ikke mottatt komplette opplysninger fra sameiet og vedtekter har ikke latt seg fremskaffe.

Sameiet kan etablere nye vedtekter ved behov.

Forøvrig gjelder bestemmelser i lov om eierseksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Det opplyses at det skal på tomten bak bygges nytt bygg med leiligheter etterhvert. Se øvrig informasjon i informasjonsbrev fra sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Berg Sparebank opplyser følgende om sameiets felleslån per 10.04.2025:

Restgjeld: 440 899

Låneform: Annuitetslån med fast løpetid

Rentesats: 9,250%

Ny effektiv rente: 9,880%

Renteberegning: Etterskuddsvis

Kapitalisering: Ved forfall

Løpetid: 12 år 3 mnd

Innfrielsessdato: 30.06.2037

Første forfall: 30.06.2033

Terminlengde: Hver månedslutimo

Terminbeløp u/omk: kr 4 941

Terminomkostninger: kr 50,-

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sverre Magnus Heidenberg

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 180, seksjonsnummer 2 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3001/160/180/2: 26.06.1877 - Dokumentnr: 900041 - Skjønn Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB Overført fra: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:180 Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2002 - Dokumentnr: 6778 - Best. om adkomstrett Vann-og avløpsledninger m.v. Overført fra: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:180 Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2003 - Dokumentnr: 5730 - Kjøpekontrakt Mellom Visus Eiendom AS og Jens Deunk Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 2341 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/295

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er tegning fra 1923 som stemmer med dagens inndeling av bygget. Planløsningen stemmer, men er delt inn ytterligere med soverom og bad. Tegningen har noe uklare rombenevnelser, men ser ut til å ha 3 stuer og kjøkken opprinnelig.

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

- Vegger, dører og etasjeskillere er utført etter

byggeår og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav.

- Døren mellom felles trappegang og leilighet er ikke en branndør.

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

- Det er for lite dagslys i stuen.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp via septiktank. Offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G526 Bybrua over Tista med formål boligbebyggelse ihht sentrumsplan.

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 leid ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 via «Trygg Budgivning». 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

1 850 000 (Prisantydning)

120 000 (Andel av fellesgjeld)

1 970 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
49 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

50 600 (Omkostninger totalt)
61 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
64 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 020 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 031 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 034 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 990,- og oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 362,-. Utleggene omfatter tilrettelegging, elektronisk grunnbok, markedsføring, tilstandsrapport, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr 1 950 pr. time oppad til kr 15 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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



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**



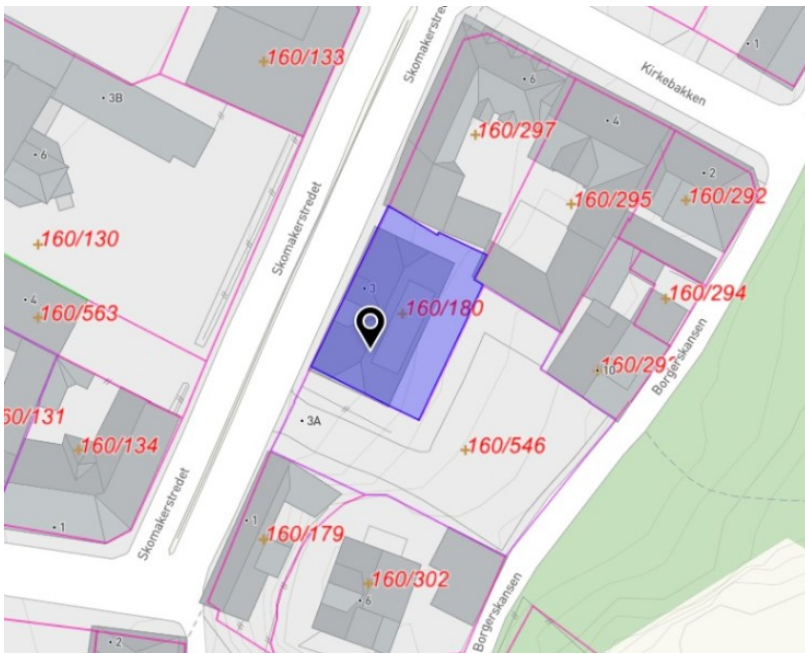
Tilstandsrapport

Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN

HALDEN kommune

gnr. 160, bnr. 180, snr. 2

Areal (BRA): Bygård 70 m²



Befaringsdato: 10.11.2022 Rapportdato: 04.05.2023 Oppdragsnr.: 19956-1080 Referansenummer: EO2139

Autorisert foretak: Ingeniørfirma Knobel AS Sertifisert Takstingeniør: Lars-Christian Knobel Thowsen Vår ref: Skomakerstredet 3 snr 2



Gyldig rapport
04.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Ingeniørfirma Knobel AS

Rapportansvarlig

Lars-Christian Knobel Thowsen
Uavhengig Takstingeniør
lars@ing-knobel.no
481 85 966

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Eierseksjon i sameie med 4 leiligheter. Leiligheten ligger i 2. etasje. Seksjonen ligger i en eldre bygård. Grunnmur av murt naturstein, dels med kjeller. Yttervegger av laft eller stående plank, kledt med liggende trekledning. Eldre plassbygd takkonstruksjon tekket med undertak av tre, asfaltpapp og teglstein.

Vinduene har vedlikeholdsbehov. Enkelte utskiftinger må påregnes. Leiligheten har et eldre kjøkken med en del bruksslitasje.

Merk spesielt at det er en del forhold på fellesdeler av bygget som krever tiltak. Dette gjelder blant annet taktekking, beslag, kledning, grunnmur mm. Merk spesielt punkt om takterrassen i seksjon 4.

Oppsummeringen er ikke uttømmende. Se oppsummering av tilstandsgrader og rapportens enkelte punkter for fullstendig informasjon. Det er viktig å tenke på at boligen er bygget etter eldre byggemåter og med eldre materialer. Renoveringer og oppgraderinger bør tilpasse seg dette.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Bygård			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje - H0102	70	70	0
Sum	70	70	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

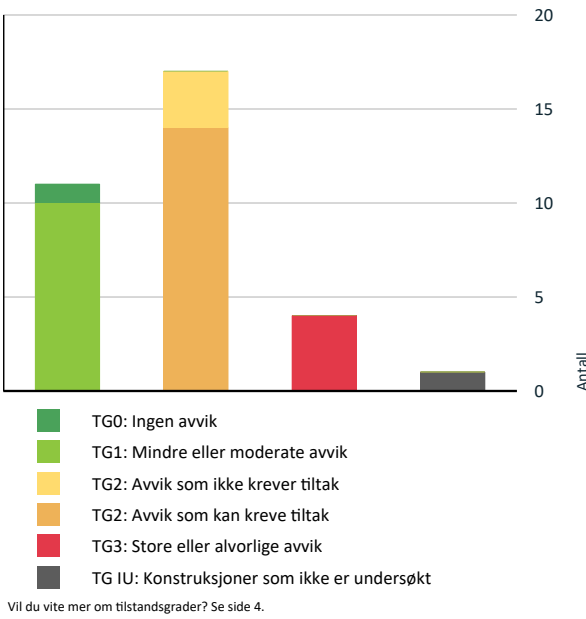
[Gå til side](#)

Bygård

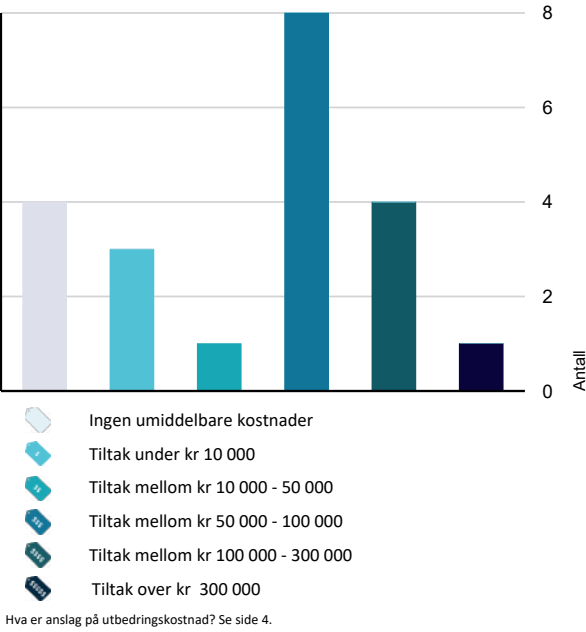
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er tegning fra 1923 som stemmer med dagens inndeling av bygget. Planløsningen stemmer, men er delt inn ytterligere med soverom og bad. Tegningen har noe uklare rombenevnelser, men ser ut til å ha 3 stuer og kjøkken opprinnelig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en av 3 som er utført for samme eiere (snr 1, 2 og 4). Leilighetene er befart på ulike tidspunkt. Fellesdeler er derfor omtalt likt. Loft og takkonstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022. Bildene og vurdering er derfor eldre. Endringer kan ha skjedd siden sist befaring.

Leilighetene er befart mens de er utleid og i bruk. Alle møbler er derfor ikke flyttet på under befaringen.

Skjevheter er målt med laser innenfor en radius av 2 m i 2 utvalgte rom i hver etasje. Kontrollene begrenses ofte av møblerte rom, spesielt i mindre leiligheter ol. Avvik kan derfor forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet. Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrenghorhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Sammendrag av boligens tilstand

KG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

KG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er en del avflassing i malingen. Dette gjelder spesielt vegg mot nabobygg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens.

Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet.

Vindu på takterrassen er svært utsatt for vannsprut og bærer preg av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert en del brukslitasje på overflater og benkeplate.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

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

Det er ikke montert innsug til kullfilter over skap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer.

Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss og sprekker på ulike steder i puss på grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing i malingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

Målt fall er va 0,5 cm pr m. Det er ikke tilfredstillende oppkant ved døren eller gjennomføringer i vegger.

Tilstandsrapport

BYGÅRD

Anvendelse
Eierseksjon - leilighet

UTVENDIG

Taktekking
Tak tekket med enkeltkrummet tegltakstein. Undertak antatt av asfaltpapp og trebord.

Taket er befart fra bakkenivå og fra takterrasse i seksjon 4.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Overganger mellom takflater og oppløft må gjennomgås.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag
Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.



Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
• Påviste skader må utbedres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjennomgang av beslagsløsninger og utbedringer må påregnes. Kilrenner trenger spesielt en gjennomgang.

Merk også punkt om takterrasse og lekkasjer her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon
Veggene har eldre tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er en del avflassing i malingen. Dette gjelder spesielt vegg mot nabobygg.

Tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er ikke luftet.

Merk: takkonstruksjonen er tilgjengelig kun via seksjon 3 i 2. etasje. Her er det loftsluke som går til hele loftet, også over seksjon 4. Konstruksjonen er befart tidligere i forbindelse med rapport for seksjon 3 i 2022.



Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonen er av eldre karakter og bærer preg av enklere byggemåter som er tidligere benyttet. Stedvis noe provisorisk understøttelse og eldre fuktskjolder/merker.

Tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Dels eldre vinduer fra byggeår og dels vinduer som eier opplyser er skiftet i senere tid.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Eldre vinduer har svertesopp og tegn til innvendig kondens.

Nyere vinduer har mye støv mellom glassene. Dette tyder på noe utetthet.

Vindu på takterrassen er svært utsatt for vannsprut og bærer preg av dette.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes rengjøring av vinduer, spesielt mellom glassene på nyere vinduer. Eldre vinduer må settes i stand eller vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør til felles gang og til hagen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

I seksjon 4 er det mulig å gå ut på en mindre takterrasse fra vinduet. Dette er opprinnelig kun ment for takoppløftet, men det er montert rekkverk i senere tid.

Dekket er tekket med eldre stålbeslag, som går opp og rundt takkoppløftet. Beslagene ser ut til å være fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Beslagene er av eldre karakter og det er opplyst at det har vært en lekkasje i forbindelse med takterrassen tidligere. Dette er også synlig i himling i seksjon 2 (på soverommet).

Tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tekking og beslag må skiftes for å unngå ytterligere lekkasjer. Skader i underliggende dekker/konstruksjon må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strietapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater av noe eldre karakter og bærer preg av at leiligheten har vært leid ut i flere år.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier opplyser at bjelkelaget i halve leiligheten (mot bakgård) er skiftet ut etter at det ble oppdaget råteskader og hussopp. Ut mot bakgården er bunnsvill skiftet og erstattet med en støpt kant. Arbeidene er utført i regi av forsikringsselskapet.

Merk: etasjeskillere tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til lyd og brannmotstand.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er tilknyttet ett ildsted i denne leiligheten (pelletsovn).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler informasjon om siste feiling og tilsyn.

Tiltak

- Tiltak:

Det må innhentes informasjon og/eller eventuelt gjennomføre feiling og tilsyn.

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Uisoleret råkjeller.

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



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE - H0102 > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i forbindelse med skade i kjeller/bjelkelag.

Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ett sluk plassert under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Målt fall er va 0,5 cm pr m. Det er ikke tilfredstillende oppkant ved døren eller gjennomføringer i vegger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført i regi av forsikringsselskapet.

Merk: det er ikke membran på vegger bak kabinettet. Det må derfor benyttes kabinett på badet.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (brannmur pipe).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE - H0102 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert en del bruksslitasje på overflater og benkeplate.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert innsug til kullfilter over skap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme henger i himling i kjeller. Rørene i denne leiligheten er skiftet i forbindelse med utskifting av bjelkelaget.

Tilstandsrapport

Vannledninger - felles opplegg

TG 2

Felles vannledninger i kjeller er av kobber.



Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten. Rørene i denne leiligheten er skiftet i forbindelse med utskifting av bjelkelaget.

Avløpsrør - felles opplegg

TG 2

Det er avløpsrør av plast og dels noe støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er plassert i den ene kjelleren. Bereder av nyere karakter (ukjent årstall).

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje i felles gang og har automatsikringer.

Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Elektrisk anlegg i hovedsak av eldre karakter, med senere utvidelse og endringer.

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider på bygget.
- 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 Siste kontroll fra det offentlige var i 1998.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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

Det er uklart hvilke sikringer som hører til hvilken leilighet. Sikringer må merkes korrekt. Dørene på skapet er ikke mulig å lukke.

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av anlegget i hele bygget og av sikringsskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 2

Det er ikke synlig drenering rundt bygningen. Kjellermur ligger delvis mot terreng

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur av murt natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss og sprekker på ulike steder i puss på grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing i malingen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Eiendommen ligger i skrått terreng. Det er flatt i bakkant av boligen, men hele området heller mot veien og der bygningen ligger.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er vanskelig å gjøre noe med terrenget i hele området. Nærmere vurdering bør sees i sammenheng med punkt om drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktanker med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er skiftet offentlig ledninger i gata, inkludert separering av overvann og spillvann. Det vil derfor trolig komme pålegg om utkobling av septiktanker og separering av stikkledninger i fremtiden.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Bygård					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje - H0102	70	70	0	Stue , Kjøkken , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	70	70	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tegning fra 1923 som stemmer med dagens inndeling av bygget. Planløsningen stemmer, men er delt inn ytterligere med soverom og bad. Tegningen har noe uklare rombenevnelser, men ser ut til å ha 3 stuer og kjøkken opprinnelig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Kommentar: Vegger, dører og etasjeskillere er utført etter byggeår og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
10.11.2022	Lars-Christian Knobel Thowsen			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	160	180		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skomakerstredet 3							
Hjemmelshaver							
Heidenberg Sverre Magnus							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
850 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak 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 dampspærren 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 elers 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.

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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/EQ2139>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230084	

Selger 1 navn	
Sverre Magnus Heidenberg	

Gateadresse	
Skomakerstredet 3 - seksjon 2	

Poststed	Postnr
HALDEN	1767

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Det var soppskade under gulv og dette ble fikset av Proff-Service AS

Document reference: 1101230084

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
	Svar
	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse
	Firmaet har utført vann og avløp arbeidet
	Arbeid utført av
	Rørlegger Jørgensen

2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	utført av Rørlegger Jørgensen

2.2	Er arbeidet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
-----	--

3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? ☒ Nei ☐ Ja
---	---

4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
	Svar
	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse
	Firmaet har utført vann og avløp arbeidet
	Arbeid utført av
	Rørlegger Jørgensen

5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Eldre grunnmur fra 1800-tallet

6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Terrasse fra 2.etg hadde lekkasje til stue i 1. etg. Blikkenslager utførte reprasjon samtidig med nytt takrenner og plåt.

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

8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Eldre mur fra 1800-tallet

9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? ☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Ja, det var soppskade i 2017. Dette ble totalrenovert av Proff-Service AS

10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? ☒ Nei ☐ Ja
----	---

11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
	Svar
	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse
	byttet samtlige gml sikringer til automatsikringer.
	Arbeid utført av
	riis elektro

11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? ☒ Nei ☐ Ja
------	---

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

13	Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? ☒ Nei ☐ Ja
----	--

Document reference: 1101230084

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse i bakgård er egenarbeid.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort enkelte endringer på planløsninger

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

rapport etter vannskade 2011 og soppskade 2017

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade 2011 og soppskade 2017

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: SMH

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

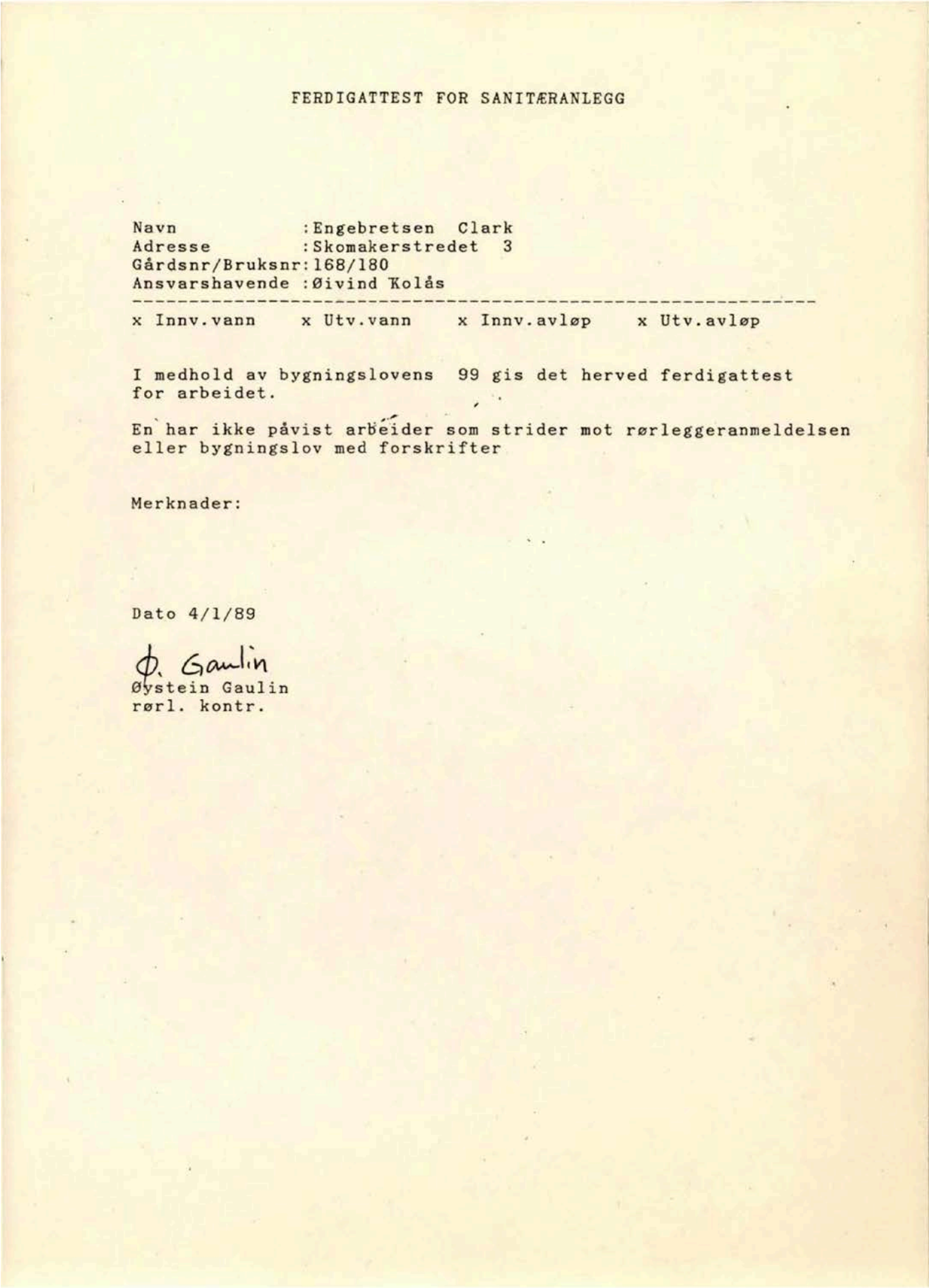
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: SMH

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Magnus Heidenberg	faf2d73ce031dd46b592029 201d0361e1cdcb451	09.05.2023 09:00:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230084



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.12.2022

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN								

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

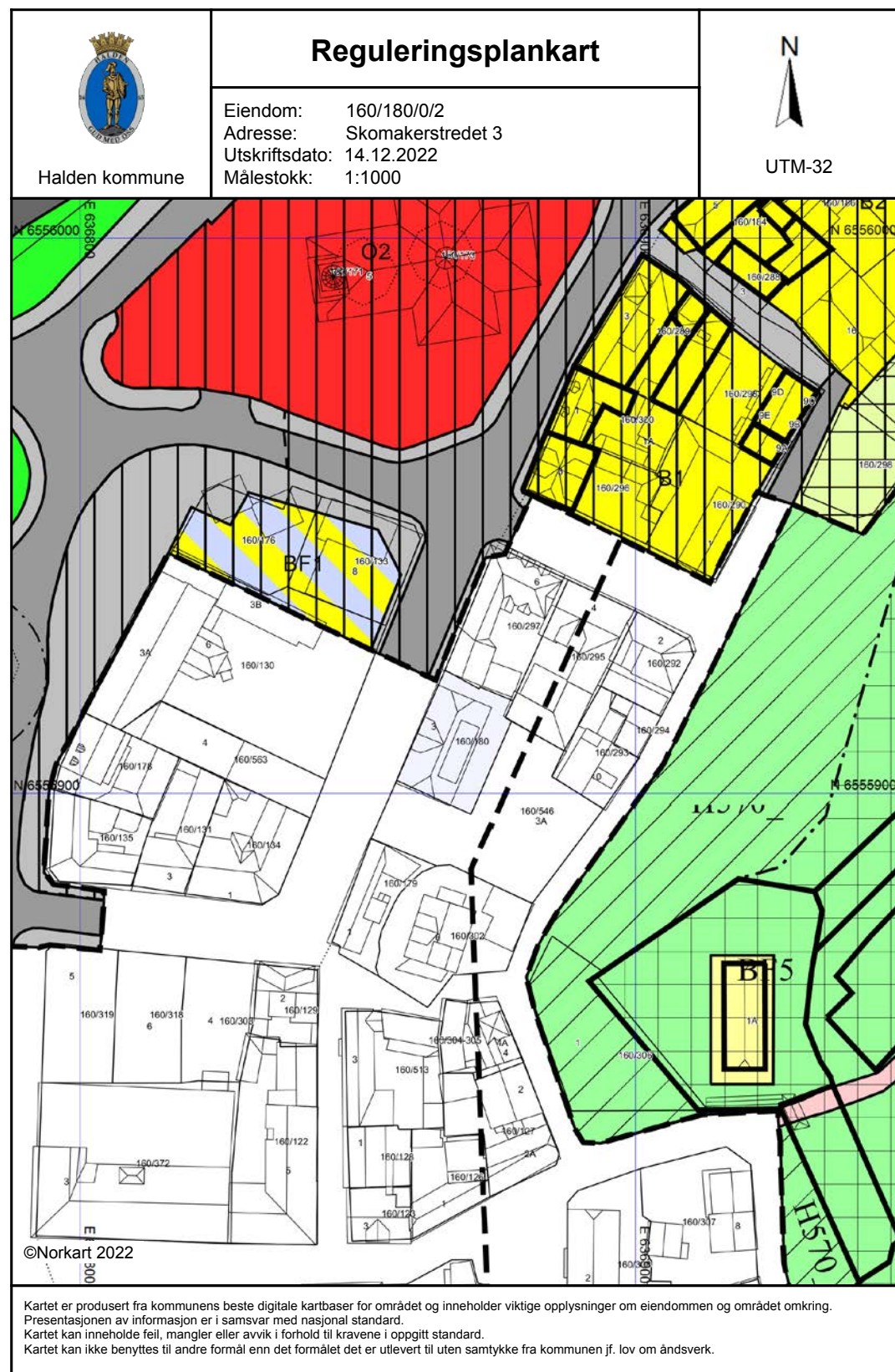
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 313 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 313 m² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570

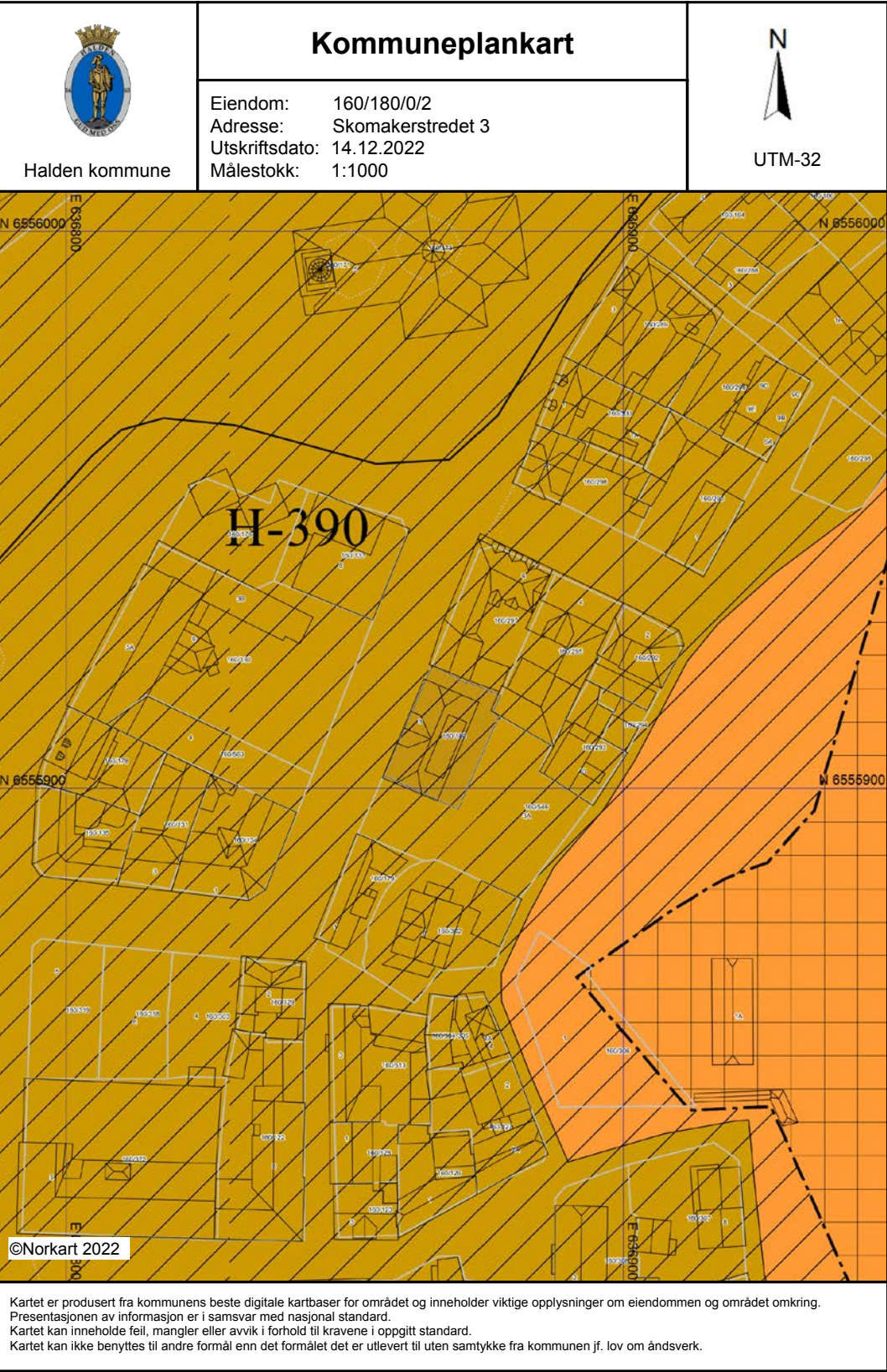
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-526
Navn	Bybroa over Tista
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/330/G-526.pdf



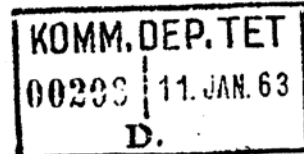
Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Område for forretning	Forretning/kontor/tjenesteyting
Område for industri/lager	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
Offentlig barnehage	Veg
Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Kjøreveg
Offentlig kirke	Fortau
Område for særskilt angitt almenntilgj	Torg
Offentlige trafikkområder	Gatetun
Kjøreveg	Gang/sykkelveg
Annen veggrunn	Gangveg/gangareal/gågate
Gang-/sykkelveg	Sykkelveg/-felt
Gangveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Torg	Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplass	Holdeplass/plattform
Bussholdeplass	Parkeringsplasser med bestemmelser
Jernbane	Parkeringshus/-anlegg
Kai	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
Havneområde i sjø	Blågrønnstruktur
Friluftsområder	Turveg
Park	Park
Anlegg for lek	Vegetasjonsskjerm
Anlegg for idrett og sport	Naturvern
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Faresone - Flomfare
Småbåthavn	Sikringsone - Frisikt
Privat veg	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
Friluftsområde (på land)	Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø
Område for anlegg og drift av kommunaltekr	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø	Båndlegging etter lov om kulturminner
område for særskilte anlegg	Videreføring av reguleringsplan
Felles avkjørsel	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Felles lekeareal for barn	Bestemmelseområde
Felles gårds plass	
Bolig/Forretning	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
Bolig/Forretning/Kontor	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Forretning/Kontor	Planens begrensning
Forretning/Kontor/Industri	Formålsgrense
Annet kombinert formål	Faresonegrense
Grense for bevaringsområde	Regulert tomtgrense
Bevaring av bygninger og anlegg	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bevaring av bygninger	Byggegrense
Bevaring av landskap og vegetasjon	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan PBL 2008	Regulert senterlinje
Sikringsonegrense	Frisiktslinje
Infrastrukturgrense	Regulert kant kjørebane
Angittthensyngrense	Regulert kjørefelt
Båndlegginggrense nåværende	Regulert fotgjengerfelt
Detaljeringsgrense	Målelinje/Avstandslinje
Bestemmelsegrense	Avkjørsel
Regulerthøyde	Innkjøring
Bebyggelse og anlegg	Tunnelåpning
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Eksisterende tre som skal bevares
Sentrumsformål	Påskrift feltnavn
Kjøpesenter	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Tjenesteyting	Påskrift areal
Undervisning	Påskrift utnyttning
Bevertning	Påskrift bredde
Energianlegg	Påskrift radius
Avløpsanlegg	Påskrift kotehøyde
Lekeplass	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Grav og urnelund - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Blågrønnstruktur - fremtidig
	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Byggegrense
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - fremtidig
	Jernbane - nåværende
	Kollektivknutepunkt - fremtidig
	Påskrift områdenavn
	Påskrift arealformål/arealbruk
	Kommune(del)plan - påskrift

Bybrua

V e d t e k t e r .



§ 1.

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

§ 2.

og også etasjeskillere
Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger må oppføres av mur, betong eller tegl, og med etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningrådet.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 13/11 1962 28/1-62
Sak nr. 181. 1962/83-62
Halden bygningssjef, den 13/11 1962
H. Stabell
Bygningssjef



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.12.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Skomakerstredet 3, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

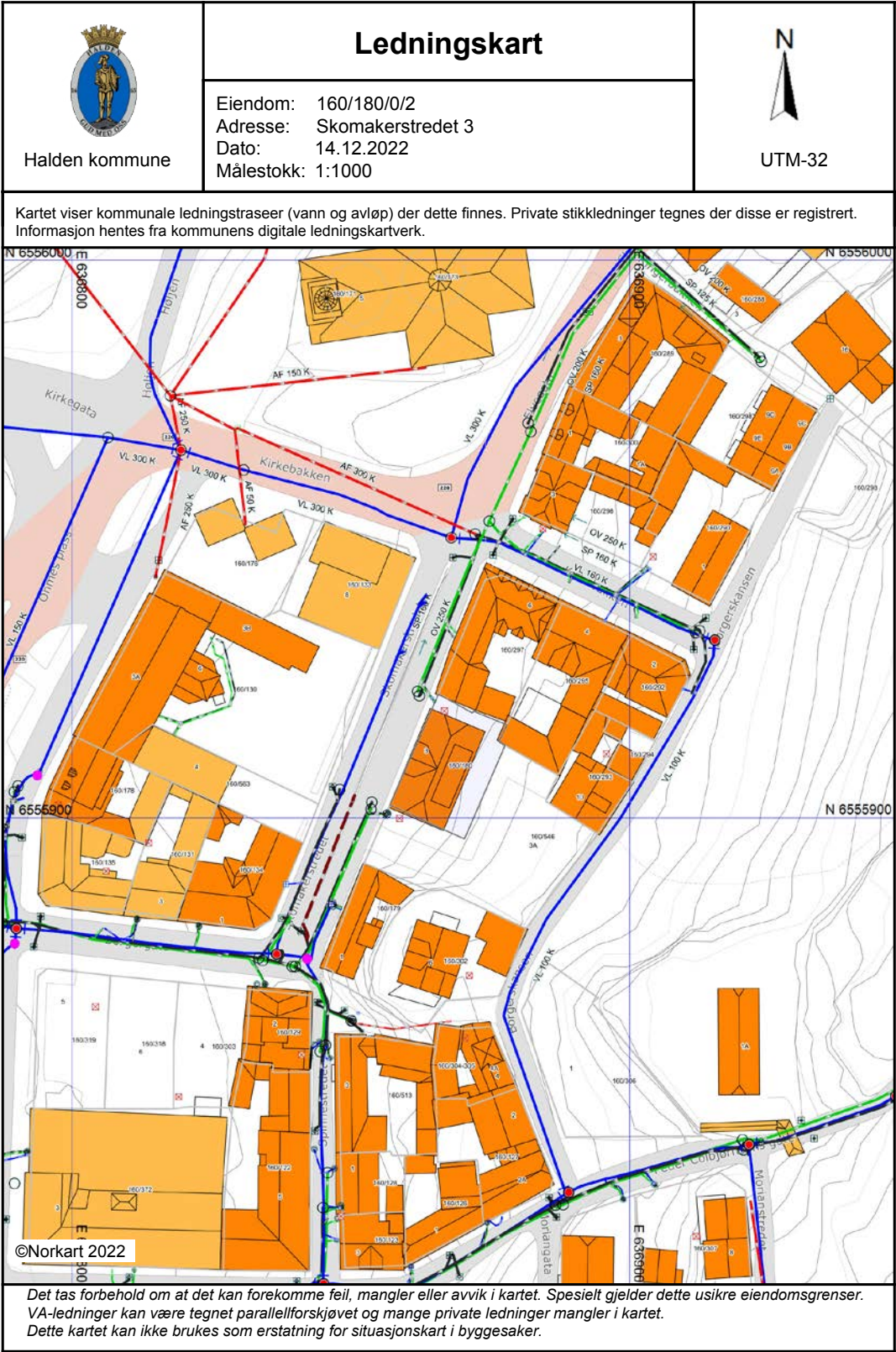
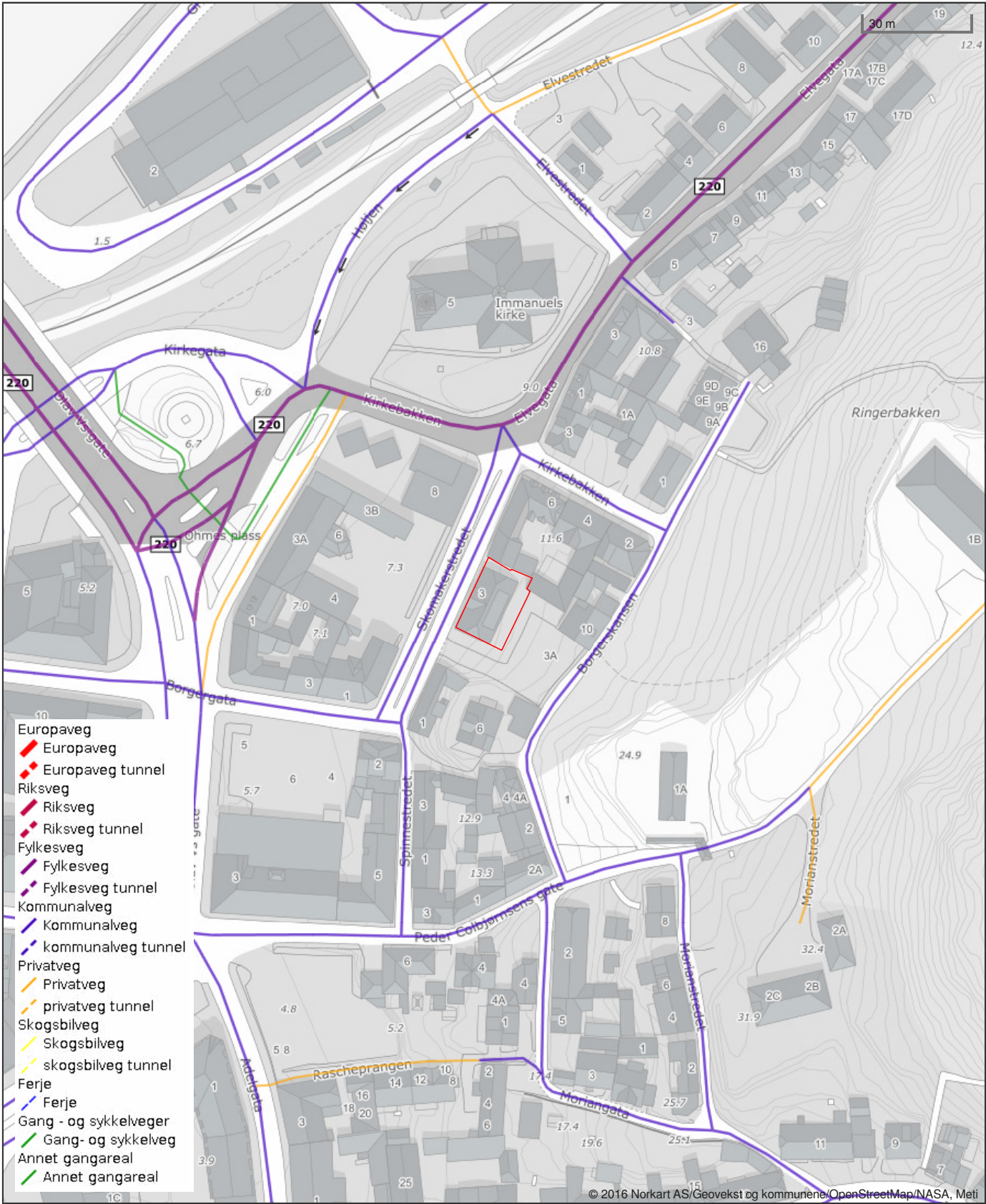
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3001 - 160/180//



Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.04.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.12.2011	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	79/295		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	160/180, 160/180/0/1, 160/180/0/2, 160/180/0/3, 160/180/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	11.04.2003			160/180, 160/180/0/2
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HEIDENBERG SVERRE MAGNUS	Hjemmelshaver (H)	SANDERØDSTRANDA 16	Bosatt (B)
F201278*****	1/1	1765 HALDEN	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skomakerstredet 3	H0102	160/180/0/2	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Skomakerstredet 3

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145081718		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145081718: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	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	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skomakerstredet 3	H0102	160/180/0/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	2	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/180

Bruksnavn	SKOMAKERSTR.	Beregnet areal	312.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	320
Oppdatert dato	04.12.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555909	636868	0	Ja	312.5	

Sverre Magnus Heidenberg
Sanderødstranda 16
1765 Halden

Vår referanse: 1101230081
Vår saksbehandler: Cecilie K. Elnes
Telefon: 69 21 19 50
Vår dato: 17.04.2023

Megleropplysninger på Skomakerstredet 3 - seksjon 1 + 2 + 4 - gnr. 160, bnr. 180, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn: Mona Therese Løvhaug
Adresse: Sanderødstranda 16, 1765 Halden
Fødselsdato: 27.11.1978

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

Navn på		SAMEIET SKOMAKERSTREDET 3			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Sverre M. Heidenberg	94 24 39 32	sverre@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	160	180	1, 2, 4	HALDEN	
Sameiets org.nr:	888194452		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:		—
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr.			
		TRYG			
Har sameiet hussoppforsikring?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
				TRYG	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		—			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	
				Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
				KATT & KUNO	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☒ Nei		Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1		-482.802,-			
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
				14 år	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 120.000,- (1/4 pr. seksjon)			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
				Kr —	
Seksjonens andel formue?		Kr —			
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2.500,-		Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
				Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		10. hver mnd.		Fellesutgiftene inkluderer:	
				Nedbetaling gjeld, felles snøm og fensling.	
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr —		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato —	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		—		Seksjonens renteutgifter kr:	
				—	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sverre Magnus Heidenberg

Halden 9/5 2023

Sted, dato

Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Emne: VS: Sameiet Skomakerstredet 3
Vedlegg: Nedbetalingsplan - Kontonummer 11053015532.pdf

Fra: Eriksen, Marius Koll (Berg Sparebank) <marius.eriksen@berg-sparebank.no>

Sendt: mandag 8. mai 2023 09:27

Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>

Emne: SV: Sameiet Skomakerstredet 3

Gjeld pt. 482.802,22 (ikke kapitalisert)

Nedbetalingsplan etter siste renteendring ligger vedlagt. Merk at lånet er i restanse slik at saldoen oppgitt har differanse fra nedbetalingsplanen.

Med hilsen
Marius Koll Eriksen
Kunderådgiver Bedrift

S (+47) 69196000 Berg Sparebank
D (+47) 69196023 Storgata 10, 1771 Halden





Nettpost

SAMEIET SKOMAKERSTREDET 3
Skomakerstredet 3
1767 Halden

Berg Sparebank
Storgata 10
Halden
1771 Halden
Tlf. 69196000
Fax 69196001

Dato 19. april 2023
Næringslån annuitet
Side 1 av 2
Registreringsnummer 1105
Org.nr. 937885288
Kontonummer 1105.30.15532

Nedbetalingsplan

Lån nr. 1105.30.15532

Lånevilkår

Avtalt restgjeld f.t.	NOK 471.356,01
Låneform	ann.lån med fast løpetid
Nominell rente før endring	7,75 %
Ny nominell rente	8,00%
Ny effektiv rente	8,50%
Renteberegning	etterskuddsvis
Kapitalisering	hver månedsultimo
Løpetid	14 år 3 mnd
Innfrielsesdato	31.07.2037
Første forfall	30.06.2023
Terminlengde	hver månedsultimo
Terminbeløp u/omk	NOK 4.613,52
Terminomkostninger f.t.	NOK 50,00

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.



Dato 19. april 2023
Næringslån annuitet
Side 2 av 2
Registreringsnummer 1105
Org.nr. 937885288
Kontonummer 1105.30.15532

Låneforløp

Oversikten gjelder inntil rente og andre vilkår endres og forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregningen er det ikke tatt hensyn til eventuelle forsinkelsesrenter, purreomkostninger eller restanser.

Dato	Terminbeløp	Rente	Termin omkostninger	Avdrag	Restgjeld
19.04.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	471.356,01
30.04.2023	4.595,66	3.002,47	50,00	1.543,19	469.812,82
31.05.2023	4.595,66	3.092,40	50,00	1.453,26	468.359,56
30.06.2023	4.663,52	3.063,58	50,00	1.549,94	466.809,62
31.07.2023	4.663,52	3.171,75	50,00	1.441,77	465.367,85
31.08.2023	4.663,52	3.161,95	50,00	1.451,57	463.916,28
30.09.2023	4.663,52	3.050,41	50,00	1.563,11	462.353,17
31.10.2023	4.663,52	3.141,47	50,00	1.472,05	460.881,12
30.11.2023	4.663,52	3.030,45	50,00	1.583,07	459.298,05
31.12.2023	4.663,52	3.120,71	50,00	1.492,81	457.805,24
SUM 2023	41.835,96	27.835,19	450,00	13.550,77	457.805,24
31.01.2024	4.663,52	3.102,34	50,00	1.511,18	456.294,06
29.02.2024	4.663,52	2.892,36	50,00	1.721,16	454.572,90
31.03.2024	4.663,52	3.080,17	50,00	1.533,35	453.039,55
30.04.2024	4.663,52	2.970,75	50,00	1.642,77	451.396,78
31.05.2024	4.663,52	3.058,64	50,00	1.554,88	449.841,90
30.06.2024	4.663,52	2.949,78	50,00	1.663,74	448.178,16
31.07.2024	4.663,52	3.036,84	50,00	1.576,68	446.601,48
31.08.2024	4.663,52	3.026,15	50,00	1.587,37	445.014,11
30.09.2024	4.663,52	2.918,13	50,00	1.695,39	443.318,72
31.10.2024	4.663,52	3.003,91	50,00	1.609,61	441.709,11
30.11.2024	4.663,52	2.896,45	50,00	1.717,07	439.992,04
31.12.2024	4.663,52	2.981,37	50,00	1.632,15	438.359,89
SUM 2024	55.962,24	35.916,89	600,00	19.445,35	438.359,89
SUM 2025	55.962,24	34.297,57	600,00	21.064,67	417.295,22
SUM 2026	55.962,24	32.549,49	600,00	22.812,75	394.482,47
SUM 2027	55.962,24	30.656,04	600,00	24.706,20	369.776,27
SUM 2028	55.962,24	28.610,49	600,00	26.751,75	343.024,52
SUM 2029	55.962,24	26.384,84	600,00	28.977,40	314.047,12
SUM 2030	55.962,24	23.979,98	600,00	31.382,26	282.664,86
SUM 2031	55.962,24	21.375,28	600,00	33.986,96	248.677,90
SUM 2032	55.962,24	18.559,31	600,00	36.802,93	211.874,97
SUM 2033	55.962,24	15.499,62	600,00	39.862,62	172.012,35
SUM 2034	55.962,24	12.191,19	600,00	43.171,05	128.841,30
SUM 2035	55.962,24	8.608,04	600,00	46.754,20	82.087,10
SUM 2036	55.962,24	4.732,27	600,00	50.629,97	31.457,13
SUM 2037	32.643,84	836,71	350,00	31.457,13	0,00



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950208/19435958
Bestilling: C3 2022-08-30 65

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 2341 Embete: 2 Registrert: 8.5.2003 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3001 HALDEN Gnr. 160 Bnr. 180 Fnr. 0 Snr. 0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

City Eiendom AS
Nedre Vollgt. 9
0158 Oslo

TINGLYST

8 MAJ 2003

HVITSTEN INNGRETT

GRUNNBOKNR: 2341

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0101	HALDEN	160	180

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
980 383 687	VISUS EIENDOM AS, 1767 HALDEN	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	79		13				25				37			
2	B	79		14				26				38			
3	B	57		15											
4	B	80		16											
5				17											
6				18											
7				19											
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								295	= nevner:		295				

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reiseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
 Rett kopi bekreftes Anne-Brit Kvalvik	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Oslo 6/3-03

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameietotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

160

180

Halden kommune

Dato

Stempel og underskrift

11.04.2003

J.S.Olsen oppm.sjef

HALDEN KOMMUNE

Oppmålingsmyndigheten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

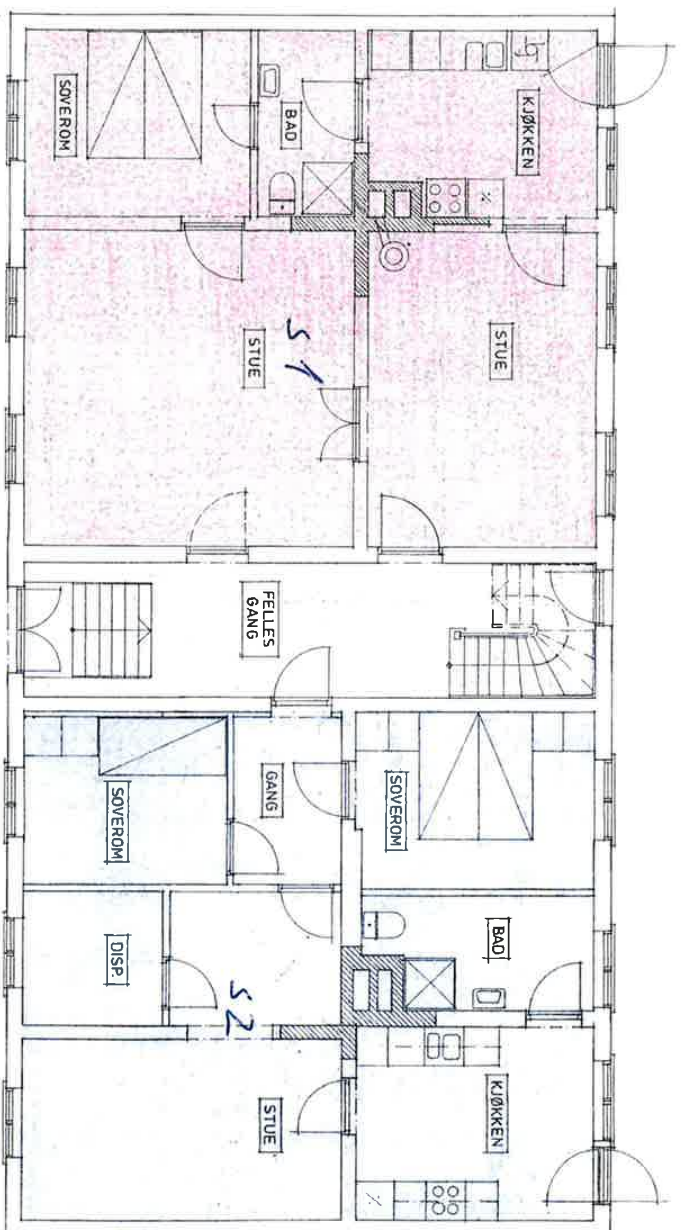
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



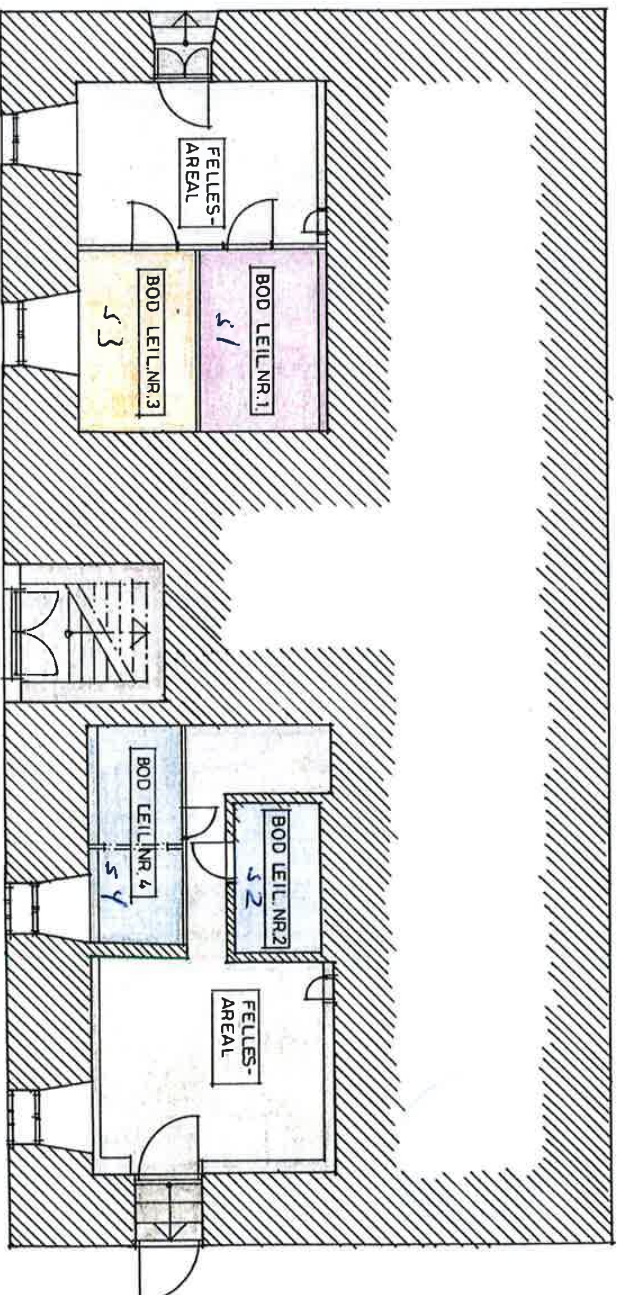


LEILIGHET NR.1

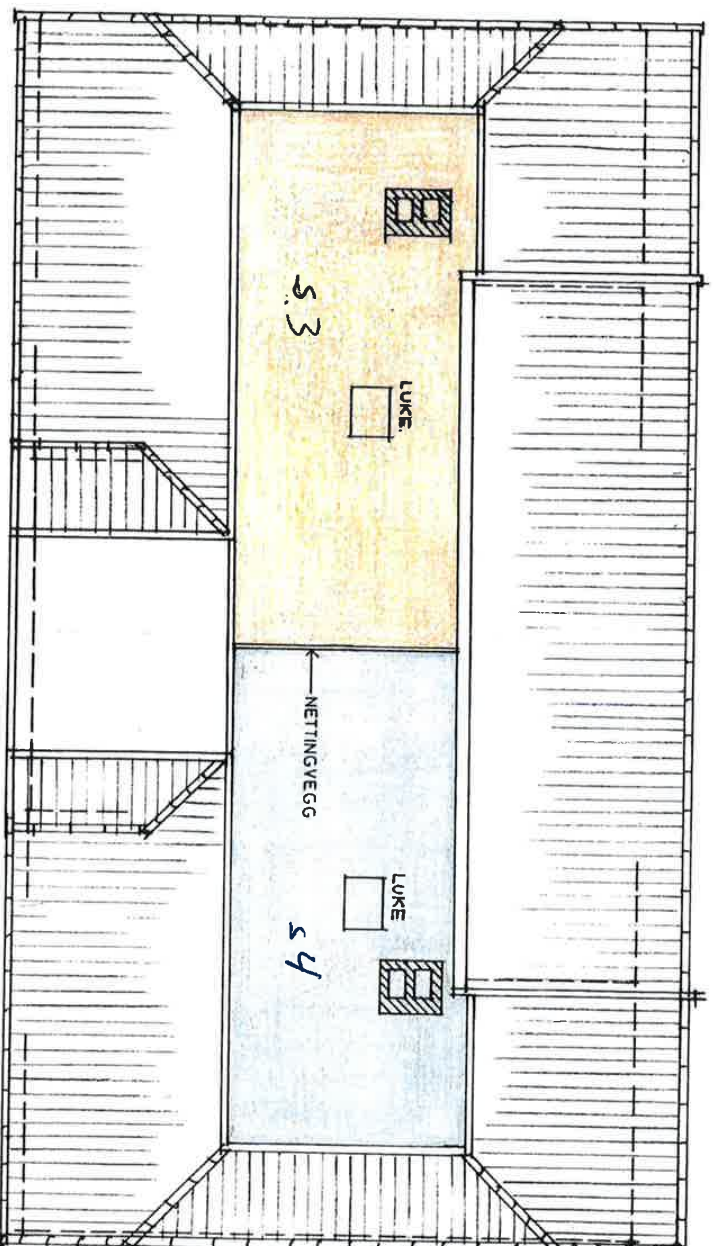
LEILIGHET NR.2

PLAN 1. ETG.

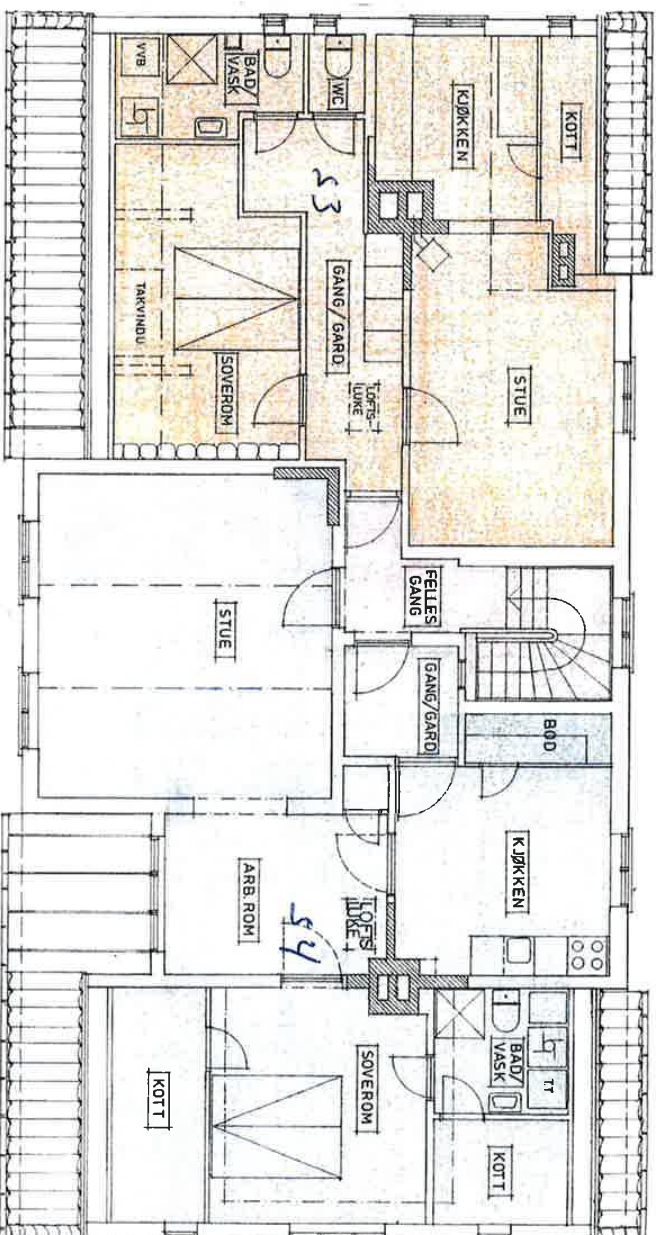
LEILIGHET NR.1 — 79.0 m²
 LEILIGHET NR.2 — 79.0 m²
 FELLESAREAL — 19.8 m²



KJELLERPLAN



LOFTSPLAN



LEILIGHET NR.3

LEILIGHET NR.4

PLAN 2. ETG.

LEILIGHET NR. 3	—	56.8 m ²
LEILIGHET NR. 4	—	80.3 m ²
FELLESAREAL	—	7.9 m ²

AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950205/19435943
Bestilling: C3 2022-08-30 67

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 5730 **Embete:** 2 **Registrert:** 14.10.2003 **Rettsstiftelse:** KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	180	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

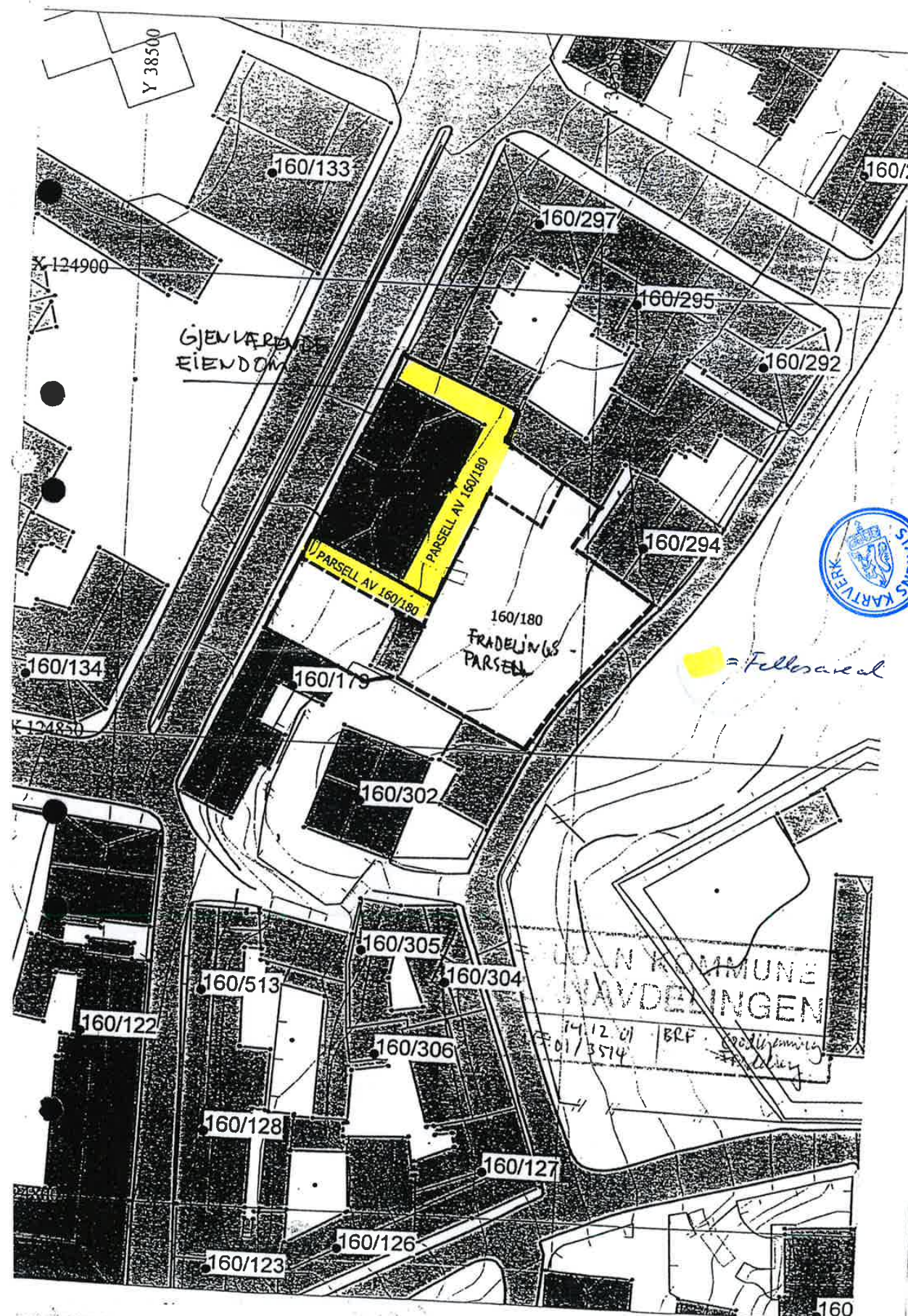
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Omsætningsnr. 15

TINGLYST
14 OKT. 2003
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5730

KJØPEKONTRAKT

Oppdragsnr. 201
provisjon: Nok

Mellom

Visus Eiendom AS org. nr. 980 383 687
Postboks 147
1731 HALDEN

heretter kalt Selgeren



Doknr: 5730 Tinglyst: 14.10.2003 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og

Jens Deunk AS p.nr.
Frognerveien 48b
0266 OSLO

heretter kalt Kjøperen

er i dag inngått følgende kjøpekонтракт:

§ 1. KJØPESUM/BETALING

Selgeren selger herved til Kjøperen sin Eiendom:

Skomakerstredet 3, gnr. 160, bnr. 180 i Halden kommune

Det er avtalt at øvre del av tomten og den delen som ligger ved siden av huset skal skilles ut og den utskilte delen inngår ikke i handelen. Selger vil besørge og bekoste grensejustering, slik at eiendommens faktiske grenser samsvarer med det areal som selges. Selger/megler vil videre utferdige erklæring som tinglyses om evigvarende adkomstrekk over den eiendommen som skilles ut slik at kjøper uhindret kan ferdes rundt eiendommen. Kartskisse som viser de nye grensene følger vedlagt denne kontrakt.

for en kjøpesum stor

NOK 1.760.000,- - kroner en millioner syv hundre og sekst tusen 00/100

som avgjøres på følgende måte:

Kontant ved kontraktsunderskrift betaler Kjøperen	NOK	100.000,-
Innen overtagelse jfr. §7, betaler Kjøperen	NOK	1.600.000,-
Innen 1. desember 2001	NOK	60.000,-
Totalt	NOK	1.760.000,-

Side 1 av 5

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Visus Eiendom AS

§ 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøperen innen overtagelse av Eiendommen følgende omkostninger ;

Dokumentavgift	NOK	44.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte	NOK	982,-
Tinglysingsgebyr/attestgebyr pr. pantobligasjon	NOK	1.441,-
Til sammen	NOK	46.423,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjør mellom partene foretas av megleren/ Østlandske NæringsMegling AS. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerens klientkonto. nr 6118.06.07993.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er valuert meglers klientkonto og megler har mottatt bankens skriftlige bekreftelse på valuteringsbeløp.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen betaler Kjøperen til Selgeren renter i overensstemmelse med Lov om forsinkelsesrente, av det til enhver tid utestående beløp.

Ved vesentlig betalingsforsinkelse har Selgeren rett til å heve salget. Som vesentlig ansees enhver betalingsforsinkelse av hele eller deler av kjøpesummen utover 10 dager etter forfallsdato. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Selgeren aksepterer at det kan gå opptil 4 virkedager før megler ekspederer innbetalt beløp videre.

Pr. overtakelsesdato foretas oppgjør pro & contra av Eiendommens løpende inntekter og utgifter direkte mellom partene.



Rett gjenn. kopi
A. G. Lilledal AS
Busterudgt. 5, 1776 Halden
E-mail: lilledal.as@online.no
www.estate.no

Side 2 av 5

**§ 4.
HEFTELSE**

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser.

Selgeren gir megler ugjenkallelig fullmakt til å benytte salgssummen til å innfri alle panteheftelser.

Partene er innforstått med at denne kjøpekontrakt er opprettet under forutsetning av at selgers eventuelle påhvilende pantegjeld utover det som kjøpesummen dekker slettes av kreditor. Slikt samtykke skal selger fremskaffe innen 14. - fjorten dager etter undertegnelse av denne kjøpekontrakt.

**§ 5.
TINGLYSING/SIKKERHET**

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på Eiendommen til Kjøperen. Skjøte skal oppbevares av megleren inntil tinglysing finner sted. Slik tinglysing kan først skje når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør, inkl.omk. jfr. § 2, eller når det foreligger garanti for at fullt oppgjør vil finne sted.

Ved kontrakts underskrift utsteder Selgeren en sikringsobligasjon til megleren som lyder på hele kjøpesummen. Obligasjonen inneholder også en urådighetserklæring. Obligasjonen blir å tinglyse av megleren straks kontraktene er undertegnet. Gebyr for denne tinglysing utgjør kr. 1.500,- og betales av Selgeren.

Obligasjonen tjener som sikkerhet på vegne av Kjøperen og for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen og utbetaling til Selgeren skal inntil tinglysing av skjøte finner sted ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysing og besørge denne slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøte godtatt for tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av megleren. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megleren i undertegnet stand.

**§ 6.
STAND - BESIKTIGELSE**

Kjøperen har besiktiget eiendommen grundig og er innforstått med og godtar at Eiendommen overdras i den stand den var under besiktigelsen, jfr. Avhl. § 3-9, og med de samme rettigheter og forpliktelser som Selger har eiet den.

Kjøperen har dersom han ikke anser seg selv som tilstrekkelig bygningskyndig, undersøkt Eiendommen nøye sammen med egen bygningskyndig representant. Eventuelle feil eller mangler som da burde vært oppdaget, kan Kjøperen ikke senere reklamere over.

Kun dersom Selgeren har forsømt sin opplysningsplikt etter Avhl. §§ 3-7 eller 3-8, eller dersom Eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn det Kjøperen hadde grunn til å regne med, kan Kjøperen bli hørt med at Eiendommen lider av en mangel i kjøpsrettslig forstand.

Kjøperen kan ikke påberope seg andre av bestemmelsene i Avhl. kap. 3 enn de som konkret er nevnt ovenfor.

Eventuell reklamasjon over feil eller mangler må være fremsatt skriftlig overfor selger senest 1 år etter overtakelsesdatoen.

Selger besørger og bekoster før overtagelse å fjerne alt søppel / skrot i og utenfor eiendommen.

**§ 7.
OVERTAGELSE**

Eiendommen overtas av Kjøperen den 6. juli 2001 kl. 09.30 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt Selgeren, under forutsetning av at Kjøperen har oppfylt sine forpliktelser.

Eiendommen står fra overtakelsestidspunktet for Kjøperens regning og risiko.

Eiendommen overtas med alle mur- og naglefaste innredninger.

Utleiet areal overleveres til Kjøperen uten noen rydding og rengjøring. Ledig areal ryddes og rengjøres av Selger.

**§ 8.
FORSIKRING**

Selgeren er forpliktet til å holde Eiendommen fullverdiforsikret til og med Kjøperens overtagelse jfr. § 7 ovenfor.

Ved et hvert skadetilfelle som måtte inntreffe i perioden frem til overtakelsesdatoen, har Kjøperen krav på eventuell erstatning fra forsikringsselskapet, forutsatt at han oppfyller sine forpliktelser i h.h.t. nærværende kontrakt.



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 32-22-0113 (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2950203/19435933
Bestilling: C3 2022-08-30 66

Dato
30.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6778	2	17.12.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	180	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

§ 9. MISLIGHOLD / VERNETING

Nærværende kjøpekontrakt går foran Lov om avhending av fast eiendom, og loven kommer kun til anvendelse i det tilfelle at et forhold ikke er regulert i nærværende kontrakt.

Enhver tvist som måtte oppstå av eller i forbindelse med denne kontrakt skal behandles av de vanlige domstoler, og partene vedtar eiendommens verneting som rett ting for behandling av slike tvister.

§ 10. BILAG

Til grunn for denne avtale ligger følgende underlagsdokumenter som partene er kjent med innholdet av ;

- Salgsoppgave som inneholder de i lov om Eiendomsmegling pgf. 3-6 og pgf. 3-7 pålagte opplysninger.
- Situasjonsskart / målebrev med nye grenser skissert.
- Utskrift fra grunnboken; datert 23.10.2000
- Dokumentasjon fra Halden kommune vedr. regulering etc.
- Leiekontrakter



§ 11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kjøper kan ikke motsette seg noen form for bygging og anvendelse på utskilt tomt.

§ 12. KONTRAKTSEKSEMPLARER

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megleren.

Moss, den 3. juli 2001

Som selger:



Visus Eiendom AS

Som kjøper:



Jens Deunk

TINGLYST

17 DES. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR. 6778

RETT KOPI BEKREFTES

Øivind Hansen
ØIVIND HANSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

ERKLÆRING

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Skomakerstredet 3 B, gnr. 160, bnr. 180 i Halden kommune, gis en evigvarende vederlagsfri rett til adkomst over den skraverte del av eiendommen Skomakerstredet 3 A, gnr. 160, bnr. 546, jfr. vedlagte situasjonskart.

Til gjengjeld gis nåværende og fremtidige eiere av Skomakerstredet 3 A, gnr/bnr 160/546, en evigvarende vederlagsfri rett til å grave for, legge og vedlikeholde egne vann- og avløpsledninger over Skomakerstredet 3 B, gnr/bnr 160/180.

Nåværende erklæring skal tinglyses på begge eiendommene, og kan bare avlyses etter samtykke fra de respektive eiere og Halden kommune i fellesskap.

Halden, .../... 2002

Clark Thomas Fosdahl
Clark Thomas Fosdahl
for Visus Eiendom AS

Jens Deunk
Jens Deunk
for City Eiendom AS

Kan tinglyses

Moss, 11/12-02

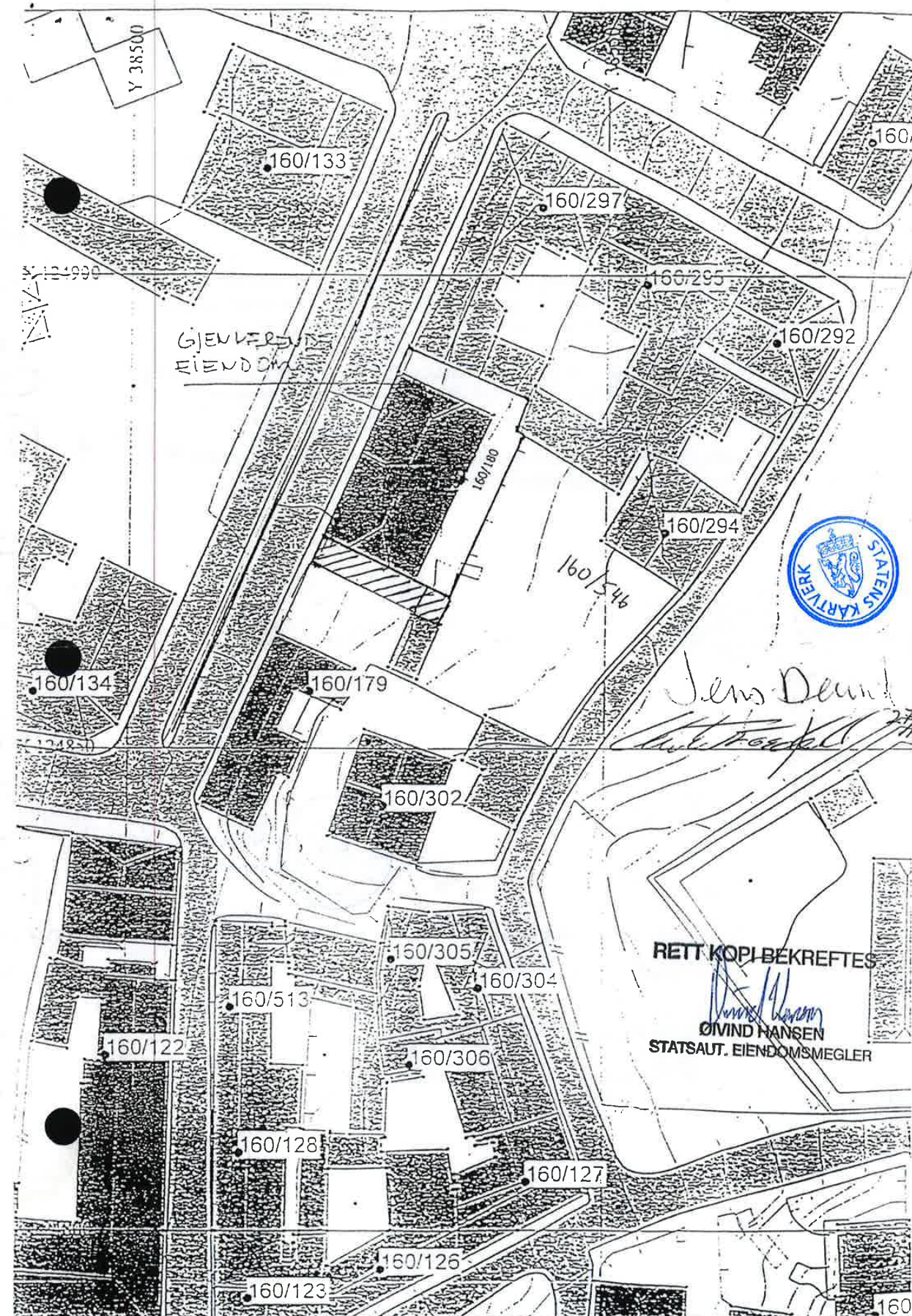
Østlandske NæringsMægling AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Org.nr. 975 996 522



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik



Doknr: 6778 Tinglyst: 17.12.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 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. | 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. | 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. |
| 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 | | 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. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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: Skomakerstredet 3 - seksjon 2
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230084

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.04.2025

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