

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 740,-
Total ink omk.: Kr 5 638 740,-
Selger: Stig Fredrik Sandman
Klara Sofia Friberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 201/201 kvm
Tomtstr.: 788 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 407
Oppdragsnr.: 1101240138

Ved Rød Herregård! Nydelig restaurert villa med storslagen utsikt over byen og innseilingen

Vi har gleden av å presentere en sjelden anledning like ved inngangen til Halden sentrum. Flott restaurert trevilla med nytt skifertak, nye vinduer, nytt el-anlegg og røropplegg, nytt lekkert kjøkken, 2 nye flislagte bad/wc, og mye mye mer. Bo et steinkast fra sentrumskjernen og samtidig med storslått utsikt - og med parken på Rød Herregård som nabo!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	92
Energiattest	97
Nabolagsprofil	104
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Uinnredet kjellerrom, toalettrom, bod, verksted, vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 74 m² Entre, trapperom, bad, hall med trapp, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad, 2 soverom, kontor, garderobe.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

28 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 203 m². ALH = 2 kvm i 2. etasje.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

788 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik utsiktstomt med sydvendt beliggenhet. Tomten består av en skrånende jordtomt i sydhelling mot byen. Pent opparbeidet med gårdsplass, gressplen og gammel

frukthage. Blomsterbed, busker og trær. Tomten er for det meste inngjerdet mot syd og skjernet. I den koselige frukthagen er det opparbeidet en stor terrasse med fastbygde sittebenker. Praktisk utgang direkte fra kjelleretasjen.

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

Tomten er ikke endelig oppmålt og arealavvik må påregnes ved en evt oppmåling. Oppgitt areal er historisk areal. (gammel målebrev)

Beliggenhet

Super beliggenhet kun 7min gange opp fra Tistasenter og Høvleriområdet - og sentrum forøvrig. Kort vei til off.transport med jernbane og buss, off.kontorer og skoler, butikker og restauranter m.m. Eiendommen ligger like inntil parken til Rød Herregård, som byr på flotte tur- og rekreasjonsområder som strekker seg videre direkte over i kyststien. Denne kan man så følge langs med Tyska og Holenderen over i Elvepromenaden i sentrum, eller i andre retninger der kyststien strekker seg opp igjennom Remmendalen og ut til Høgskolen i Østfold.

Adkomst

Adkomst direkte fra kommunal villavei

Bebyggelsen

Veletablert, eldre villabebyggelse i nærområdet

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med solid stående plank i yttervegg som er utvendig kledd med stående malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon. Taket, av type halvvalm, og er tekket med skiferstein med diffusjonsåpent undertak med lekter. Takrenner og nedløp er i alusink. Vinduer har 2-lags glass og malte trekarmner. Grunnmur av betong med en del sparestein. Terrasse oppført i impregnerte materialer. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. Entre med garderobe, dusj-bad/wc, luftig hall med vedovn, kjøkken med spiseplass, stue med karnapp.

2.etg. Gang med lesekrok, dusj/wc, kontor med garderoberom, 2 soverom hvorav hovedsoverom med stort walk in closet + ekstra skorom. I tillegg er det lagringskott til alle rommene i 2.etg.

Loft: Lagringsloft

Kjeller: Kjeller med gang og treningsrom, eldre wc-rom, vaskerom, vinrom, lagringsrom, hobbyrom med direkte utgang til den store sydvendte terrassen.

Standard

Boligen har de siste ti år gjennomgått omfattende restaureringer fra drenering, utskifting av vinduer, omtekket skifertak og nye alusinkbeslag og alusink takrenner, el-anlegg og vvs. Innvendig er de fleste rom i ny utforming med bl.a. tregulv, malt tapet og malt panel på vegger. Downlights med LED og dimmere, innfelt og integrert radio/Sonos på både bad og kjøkken. Det nye kjøkkenet har en hvit, tidløs innredning fra kvalitetsleverandøren Ikea med sort, granitt benkeplater. Integrerte kvalitetshvitevarer fra AEG. Her er det i tillegg til induksjonstopp og oppvaskmaskin, dampovn med både Sous vide og dampregjoring, samt et integrert vinskaf. I tillegg medfølger stor kjøll og frys.

Begge bad er bygget opp helt fra bunn av med flislagte gulv og vegger. Badet i 1.etg har både wc, stor dusjnische og stort badekar. Badet i 2.etg. har dusjnische og wc.

Rentbrennende peisovn i trapphallen i 1.etg. I tillegg Mitsubishi kvalitets varmepumpe.

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

Utvendig

Taktekking - 2,TG2 - gjelder karnapp på fremsiden og baksiden

Taket på karnapp er tekket med sinkplater, ukjent alder, men i god stand i følge eier, ble ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp er i alusink, nye i 2020 Pipe har sokkelbeslag som ble montert nytt i 2020 da pipen også ble murt ny over taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke montert snøfangere på deler av taket, kun på nordsiden der hovedinngangen er.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, endringen med ny taktekking utgjør liten fasadeendring og vurderes derfor som ikke søknads pliktig og at krav fra byggeåret fremdeles gjelder vedrørende snøfangere. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med stående plank med ca 80mm tykkelse som var en vanlig konstruksjon på oppføringstiden. Utvendig er det stående malt bordkledning, med ukjent alder, ut fra opplysninger er den fra byggeåret. Boligen har en periode vært kledd med eternittplater på utside av bordkledningen, disse ble fjernet i 2021 og kledningen kontrollert og malt. Det er opplyst at det er isolert på innside av vegger med 5 cm i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er enkelte kledningsbord med sprekker. Kledning bak trapp er utsatt for økt risiko for råteskader på grunn av konstruksjonen, kledningen ligger ned under/bak trappen.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør foretas tiltak med å endre løsningen ved trappen slik at kledningen avsluttes over trapp. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir laget lufting.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen er plassbygget og har bordtro undertak, saltak form med halv valmer. Isolert i den horisontale delen med sagflis. Over badet er det laget luftespalte og isolert noe, ukjent tykkelse på isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke laget luftespalter i raftekasser, dette medfører veldig begrenset lufting av kaldloftet. Det er noe merker etter fukt fra før taket ble lagt nytt, det er ikke fukt der nå.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter raftekasser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Montert nye i 2020, med unntak av vindu på kontor og på bad i 2 etasje som eier opplyser er byttet ca 1990 og vindu på toalettrom og vinrom i kjeller som har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Eier opplyste at det i visse vindretninger kan trenge inn vann på vinduet på kontoret. Vinduet er misfarget av rester etter fugeskum. Omramming generelt er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Vindu på toalettrom er gammelt og slitt, merker etter fukt på karm og glassramme.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Tiltak må utføres på vindu på kontor slik at det blir tett. Vindu på toalettrom må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner, montert ny i 2021. Ytterdør i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmner, montert i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er ikke montert beslag under hovedinngangsdøren, det medfører risiko for at det kan komme vann inn under døren. Det ble opplyst av eier at det tidvis avhengig av vindretning kan drive inn vann i forbindelse med ytterdør i kjeller.

Tiltak

- For å lukke avviket må det monteres beslag under hovedinngangsdøren og det må gjøres tiltak på kjeller dør slik at det ikke kan drive inn vann.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er oppført en terrasse på sørside av boligen med adkomst fra terreng og via dør i kjeller. Oppført med impregnerte materialer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Gulvbord har noe sprekker og slitasje som følge av alder.

Tiltak

- Det må påregnes noe arbeide med sliping og oljing/beising for å få overflatene pene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Trapp til hovedinngang er utført med granitt stein. Trapp på terreng på øst side av boligen er oppført med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Trapp på terreng har noe skader, trolig på grunn av tele.

Tiltak

- Det må påregnes noe utbedringer på trappen på terrenget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Planavvik på stue utgjør 18mm målt i hele rommet. Planavvik på hoved soverom utgjør 18mm målt i hele rommet.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted, TG2

Pipen er oppført med teglstein og har nytt røykrør av stål som ble montert i 2021.

Vedovn er plassert i hall med trapp og ble montert ny i 2021.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er rennemerker etter sotvann under feieluke, trolig oppstått før pipen ble rehabilitert og murt ny over tak.

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng, TG2

Det er betong overflater på gulv i hele etasjen med unntak av boden der det er belegg.

På vegger er det malt murpuss/betong overflate. I himlinger er det pusset himling i vaskekjeller, øvrige rom har panel/stubbeloft som himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er merker etter fukt på innside av grunnmuren på enkelte steder i kjelleren. Det er ikke montert topplister på vorteplasten, det kan derfor komme inn vann bak denne som gir fukt i grunnmuren. Grunnmuren er trolig fundamentert på masser som er fuktig, ikke steinfylling som er vanlig i dag, det vil da trekke opp fukt fra grunnen og det er vanskelig å få gjort noe med dette. Det er ikke fuktsperre under betonggulvet og det vil derfor alltid være fuktighet i gulvet som trekkes opp fra grunnen.

Tiltak

- Ved å montere topplister på vorteplasten vil fuktnivå muligens reduseres noe, men hovedproblemet er at det trekker opp fra grunnen. Kostnad for montering av topplister medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper, TG2

Innvendige trapper har malte overflater og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk i trapp til 2 etasjen er 89 cm, dagens krav er 90 cm dagens krav og åpninger i rekkverket er 12,5 cm, dagens krav er 10 cm Retur rekkverket på 2 etasjen har 90 cm høyde. Det mangler håndløper på vegg på begge trappene.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer. Flere av dørene er fra byggeåret, disse er heltredører, nyere dører har kompakte formfreste dørblad. Dør mellom hall med trapp og kjøkken er 2 fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering. Dørene vurderes å være i god stand for alder, normale bruksmerker.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vedrørende vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er slukrenne i dusjnisen med synlig slukmansjett under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene i rommet foruten for den innbygde vannsisternen.

Tiltak

- Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 2 sluker i rommet, en under badekaret og en slukrenne i forbindelse med dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er et par flis med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er fall til sluker på gulvet, men generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusj og under badekaret, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Høydeforskjell gulv ved terskel og topp sluk er mindre en 25mm som er kravet.

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 gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er en rundt plastsluk under badekaret og en slukrenne i dusjnisen. Det er synlig slukmansjett under klemring på slukene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Tiltak

- Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Vaskekjeller

Generell, TG3

Rommet er fra byggeåret og har en typisk utførelse fra den tiden, det er betongoverflate på gulv, på vegger er det malt direkte på grunnmur/murvegger og himlingen er pusset. Rommet benyttes i som vaskerom der avløp for vaskemaskin er ført i rør til sluket som er et jernsluk fra byggeåret, røret ligger oppe på gulvet. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate i stein med benkebeslag av kompositt. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn med damp funksjon og vinskap. Innredningen og hvitevarer ble installert i 2015, ny benkeplate av stein ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er en løs del inne i vinskabet.

Tiltak

- Vinskabet må repareres eller byttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Det er et toalettrom i kjelleren, det er malt betonggulv, malte murvegger og malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med nytt toalett og en eldre servant uten vanntilførsel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Rommets overflater er generelt i dårlig stand. Servant har ikke vanntilførsel og er trolig fra opprinnelig byggeår, bør byttes. Rommet har kun naturlig ventilasjon via vindu, vinduet anbefales ikke brukt da det ligger under terreng.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anbefaler å fjerne vinduet og montere mekanisk avtrekk i rommet samt etablere tilluft under dør eller med ventil i døren. Overflater må oppusses og servant må byttes og det må etableres vanntilførsel.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er byttet ut og består av rør i rør system, fordeler stikk er plassert på vegg i kjeller uten bruk av skap. Anlegget er utskiftet over flere år etter hvert som kjøkken og badrommene er blitt oppusset/renovert. Det vil si i tidsrommet 2015 til 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Manglende system for bortledning av eventuelt lekkasjevann vil medføre at vann vil renne ut på kjellergulvet.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må gjøres tiltak for å lede lekkasjevann fra rør i rør system til sluk og det må monteres tettemuffer på varerør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør som er byttet ut i årene 2015-2023 da kjøkken og badene ble oppgradert. Fra ca midt på veggen på toalettrommet i kjeller og under gulv i kjelleren er det ut fra tilgjengelige opplysninger og det som er synlig over gulvet malmrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Røranlegget som er utført med malmrør har oppnådd forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt. Et malmrør som ikke er i bruk kommer opp av gulvet, midlertidig tettet med en flaske.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Avløpsanlegget under betonggulvet og litt opp på vegg i toalett rommet må påregnes byttes på sikt. Anbefaler rørinnspeksjon for avklaring av tilstand. Kostnad for kontroll medtatt, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken og badene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner,TG2

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg over trapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller i rom uten sluk, ca 300 liter, 2016 modell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke etablert avrenning fra bereder som leder lekkasjevann til sluk, vann vil renne ut på kjeller gulvet.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 15 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A , 4 stk 16A, 6 stk 15A og 2 stk 10A kurser.

Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av alder på deler av anlegg og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen ble byttet i 2022 på de sider av bygningen der grunnmur er tilfylt, det er ikke gjort tiltak på nedside(sørside) av boligen, usikkert om det er noen drenering der. I forbindelse med dette ble det lagt vorteplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vorteplasten er ikke avsluttet med tilhørende topplis, dette medfører at det kan komme vann inn bak vorteplasten. Det bør gjøres tiltak på nedsiden av boligen for bortledning av vann, det vil medføre mindre fukttopptrekk i grunnmuren på den siden.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må det legges drenering på nedsiden og montere topplis på vortenplasten.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Forstøtningsmurer,TG2

Det er oppført støttemurer på nord og sørside av bygningen, disse er av betong og har noe sprekker og skjevheter. Det er oppført mur av granittstein langs innkjørsel og på nedsiden av boligen rundt terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Muren på sørside har enkelte mindre sprekker og er noe skjev. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på kort sikt, det er ikke montert rekkverk på muren, men det er ikke krav til dette. Muren på nordside langs gate har større sprekker og er noe skjev, det vurderes heller ikke her som nødvendig med tiltak på kort sikt, utover det visuelle inntrykket. Det er ikke montert rekkverk på muren langs innkjørselen, dette medfører risiko for fallskader.

Tiltak

- For å lukke avviket må det monteres rekkverk på muren langs innkjørsel.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG3

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen, det er fall inn mot grunnmuren på deler av nordsiden.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket. Det må utføres terreng justeringer slik at vann ikke renner inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløpsrør utvendig er utført med plastrør fra henholdsvis 1992 og 2000. Det foreligger ferdigattest for arbeidene med utskifting. Det er anmerket at det ikke er laget ny anborring på vannledning i gate, den gamle ble brukt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannledningen er eldre enn 25 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Avløpsrør er straks 25 år som er normalt vurderes som halvparten av forventet levetid på slike rør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstadsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at følgende følger ikke med:

Kjøkken:

- 4 hyller på vegg

Stue:

- 1 veggfestet TV-oppheng

Trapp til 2 etg:

- 2 lamper på vegg

Soverom:

- 2 sengelamper på vegg
- 2 sengebord på vegg

Det er installert robotgressklipper (STIHL) sommer 2024

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken følger med.

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

Moderniseringer og påkostninger

2 nye flislagte og lekre bad/wc.
Nytt påkostet kjøkken med alle hvitevarer helintegrert.
Nytt skifertak inkl. renner og beslag i sink.
Nye vinduer.
Ny drenering.
Utskifting av el.anlegg og innv. VVS.

Modernisert/Påkostet år

2018

Parkering

På egen tomt og i gaten.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

17114871

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middel til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Rentbrennende moderne peisovn, samt Mitsubishi luft/luft varmpumpe.
Varmekabler på begge bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk ca. 20500 kWh per år.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 657

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 771 056

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 930 014

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 407 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/62/407:

23.05.2000 - Dokumentnr: 2246 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging av avløp til separatsystem - utkobling av septiktank datert 23/8-2000.

Det er gitt ferdigattest for rehabilitering av pipe i enebolig datert 16.02.2021.

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

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

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

Opplysninger om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

- Det er kun fremvist en plantegning av 1 etasjen som er fra byggeåret 1932, denne stemmer ikke med slik boligen er innredet nå. Endringene er ikke søknads pliktige.

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

- Etasjehøyde i kjeller varierer fra 2,2 til 2,26m.

- Det bør monteres rømningsstige utenfor rømningsvinduene, men det er ikke et krav før det blir over 5 meter høyde fra underkant av vinduet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringplan G026 Rødsbryggen-Asakveien med formål bebyggelse og anlegg i henhold vedlagte kommuneplankart og bolig i henhold til sentrumsplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 740 (Omkostninger totalt)

153 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 653 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 656 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

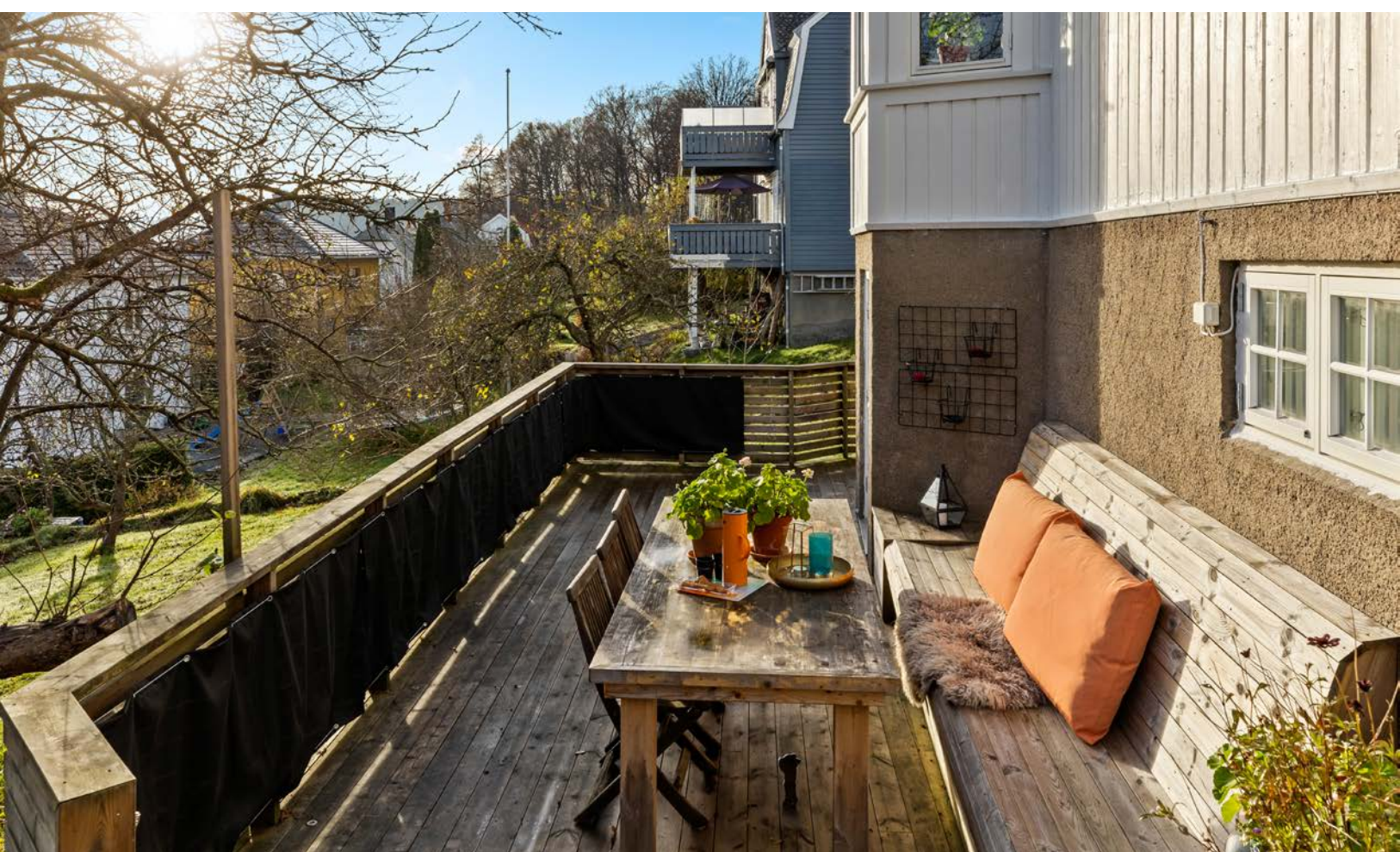
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

27.11.2024



























Nyere flislagt bad med dusjnise og badekar







Bad i 2.etasje





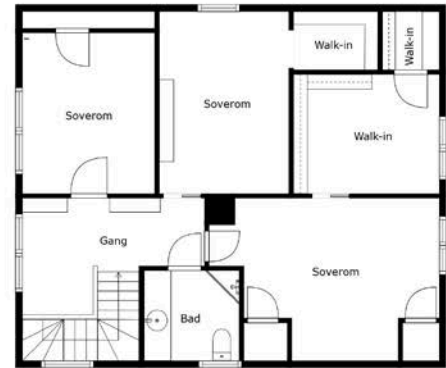








2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje





FOTO
etætera

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 62, bnr. 407

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 08.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 13324-1525

Referansenummer: PC1067

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt og i god stand for alder.

Boligen er lite isolert og vil derfor ha større energibehov enn nye boliger.

Konstruksjonen på bygningen er fra byggeåret og har oppnådd en betydelig alder, men det er ingen tegn til svikt eller unormale skjevheter som indikerer at noe av konstruksjonen er skadet.

Vinduer og ytterdører er i hovedsak byttet, anbefaler tiltak for å isolere boligen for å redusere energibehovet.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer stein, taket ble lagt nytt i 2020, skifer ble demontert, det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak, nye lekter og skifer remontert.

Alle tilhørende beslag ble også byttet i forbindelse med dette.

Takrenner og nedløp er i alusink, nye i 2020

Pipe har sokkelbeslag som ble montert nytt i 2020 da pipen også ble murt ny over taket.

Taket på karnapp er tekket med sinkplater, ukjent alder, men i god stand i følge eier, ble ikke kontrollert av undertegnede.

Tak over ytterdør er tekket med sinkplater, besiktiget fra bakken.

Yttervegger er oppført med stående plank med ca 80mm tykkelse som var en vanlig konstruksjon på oppføringstiden.

Utvendig er det stående malt bordkledning, med ukjent alder, ut fra opplysninger er den fra byggeåret.

Boligen har en periode vært kledd med eternittplater på utside av bordkledningen, disse ble fjernet i 2021 og kledningen kontrollert og malt.

Det er opplyst at det er isolert på innside av vegger med 5 cm i stue og kjøkken.

Takkonstruksjonen er plassbygget og har bordtro undertak, saltak form med halv valmer.

Isolert i den horisontale delen med sagflis.

Over badet er det laget luftespalte og isolert noe, ukjent tykkelse på isolasjonen.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Montert nye i 2020, med unntak av vindu på kontor og på bad i 2 etasje som eier opplyser er byttet ca 1990 og vindu på toalettrom og bod i kjeller som har ukjent alder.

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2021.

Ytterdør i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 2016.

Det er oppført en terrasse på sørside av boligen med adkomst fra terreng og via dør i kjeller.

Oppført med impregnerte materialer, ukjent alder.

Trapp til hovedinngang er utført med granitt stein.

Trapp på terreng på øst side av boligen er oppført med granittstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er tregulv i alle rom unntatt i entreen der det er parkett, tregulvene er malt i enkelte rom. På vegger er det malt plater på stue, kjøkken og på kontor, øvrige rom har malt panel.

I himlinger er det malte plater i stue og kjøkken, malt panel i øvrige rom. I stue og kjøkken er det innfelte lamper i himlingen.

Overflater har kun normale bruksmerker i liten grad og vurderes generelt som fine og i god stand.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

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

Pipen er oppført med teglstein og har nytt røykrør av stål som ble montert i 2021.

Vedovn er plassert i hall med trapp og ble montert ny i 2021.

Det er betong overflater på gulv i hele etasjen med unntak av boden der det er belegg.

På vegger er det malt murpuss/betong overflate. I himlinger er det pusset himling i vaskekjeller, øvrige rom har panel/stubbeloft som himling. Innvendige trapper har malte overflater og er fra byggeåret.

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.

Flere av dørene er fra byggeåret, disse er heltredører, nyere dører har kompakte form freste dørblad.

Dør mellom hall med trapp og kjøkken er 2 fløyet og har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.

Badet er renoveret i 2023 i følge eier, gjeldende forskrift 2017.

Det er fremvist bilder av membran for den innebygde toalett sisternen, men ikke for den øvrige membranen i rommet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, slukrenne i dusjnise.

Det er fall til sluk på hele gulvet som utgjør 1:100, lokalt fall i nisje som er nedsenket utgjør 1:100

Det er slukrenne i dusjnisen med synlig slukmansjett under klemringen.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate. og speil på vegg innfelt i flisene.

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling. Luftespalte under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er oppført med plank i følge eier, hulltaking ikke mulig.

Bad 1 etasje

Badet ble renoveret i 2016 i følge opplysninger fra eier.

Gjeldende forskrift 2010.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på arbeidene.

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

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 2 sluker i rommet, en under badekaret og en slukrenne i forbindelse med dusjen.

Det er en rundt plastsluk under badekaret og en slukrenne i dusjnisen. Det er synlig slukmansjett under klemring på slukene.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, servant med heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog samt speilskap på vegg over servant og veggmontert toalett med innebygd vannsisterne.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet består av plank i følge eier. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vaskekjeller

Rommet er fra byggeåret og har en typisk utførelse fra den tiden, det er betongoverflate på gulv, på vegger er det malt direkte på grunnmur/murvegger og himlingen er pusset. Rommet benyttes i som vaskerom der avløp for vaskemaskin er ført i rør til sluket som er et jernsluk fra byggeåret, røret ligger oppe på gulvet.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vegger rundt rommet er i mur eller betong konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate i stein med benkebeslag av kompositt. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn med damp funksjon og vinskap.

Innredningen og hvitevarer ble installert i 2015, ny benkeplate av stein ble montert i 2021.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er et toalettrom i kjelleren, det er malt betonggulv, malte murvegger og malt panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med nytt toalett og en eldre servant uten vanntilførsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er byttet ut og består av rør i rør system, fordeler stokk er plassert på vegg i kjeller uten bruk av skap.
Anlegget er utskiftet over flere år etter hvert som kjøkken og baderommene er blitt oppusset/renovert. Det vil si i tidsrommet 2015 til 2023.

Avløpsanlegget er utført med plastrør som er byttet ut i årene 2015-2023 da kjøkken og badene ble oppgradert. Fra ca midt på veggen på toalett rommet i kjeller og under gulv i kjelleren er det ut fra tilgjengelige opplysninger og det som er synlig over gulvet malmrør med ukjent alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken og badene.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg over trapp.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller i rom uten sluk, ca 300 liter, 2016 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 15 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 6 stk 15A og 2 stk 10A kurser.

Det er installert røykvarslere i boligen som er tilkoblet alarmsentral.

Slukke apparat er straks 10 år gammelt og bør byttes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen ble byttet i 2022 på de sider av bygningen der grunnmur er tilfylt, det er ikke gjort tiltak på nedside(sørside) av boligen, usikkert om det er noen drenering der.

I forbindelse med dette ble det lagt vorteplast på grunnmuren.

Grunnmur er av betong, normalt på oppføringstiden ble det benyttet en del sparestein.

Det er ingen synlige steinreir på innside av muren som følge av dette.

Det er oppført støttemurer på nord og sørside av bygningen, disse er av betong og har noe sprekker og skjevheter.

Det er oppført mur av granittstein langs innkjørsel og på nedsiden av boligen rundt terrassen.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør.

Vann og avløpsrør utvendig er utført med plastrør fra henholdsvis 1992 og 2000. Det foreligger ferdigattest for arbeidene med utskifting.

Det er anmerket at det ikke er laget ny anborring på vannledning i gate, den gamle ble brukt på nytt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

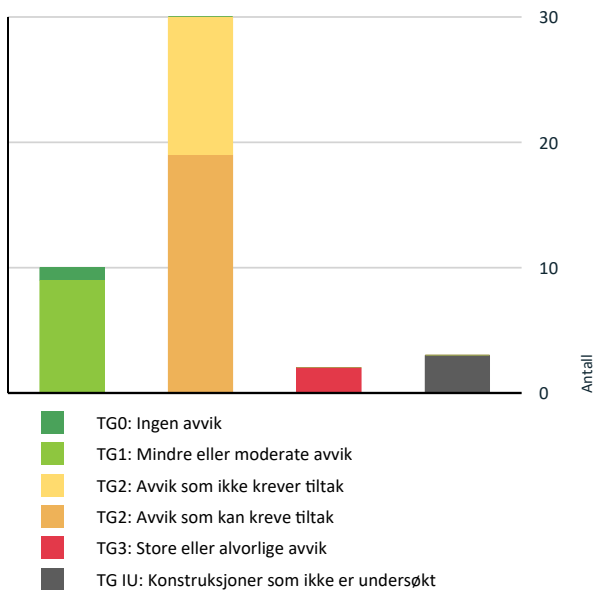
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er kun fremvist en plantegning av 1 etasjen som er fra byggeåret 1932, denne stemmer ikke med slik boligen er innredet nå.

Endringene er ikke søknads pliktige.

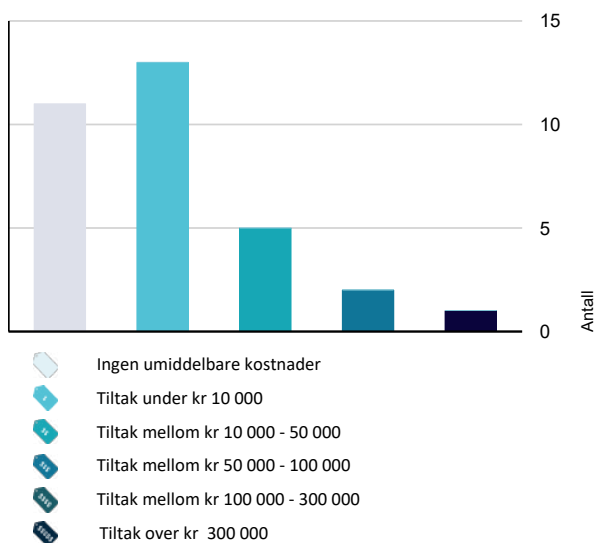
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og areal under trapper, og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på eventuelle tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1932

Kommentar

Oppgitt på befaringen

Standard

Boligen har en normal god standard basert på byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Bad i 2 etasje totalrenovert og montert nytt toalett i kjeller. Nye vann og avløpsrør til bad i 2 etasjen.
2022	Modernisering	Byttet drenering på 3 sider av boligen og montert utvendig fuksikring på muren.
2021	Modernisering	Demontert eternittplater på fasader og malt bordkledningen. Montert ny benkeplate på kjøkken. Rehabiliteret pipe og montert ny vedovn. Montert ny ytterdør, hovedinngang.
2020	Modernisering	Taktekking demontert, montert nytt undertak og remontert skifer tekkingen, alle tilhørende beslag på taket ble byttet og det ble montert snøfangere og stigetrinn/feieplattform. Pipe mur ny over tak. Byttet alle vinduer.
2016	Modernisering	Bad på 1 etasjen renovert. inkludert alle vann og avløpsrør. Byttet ytterdør i kjeller.
2015	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkludert nye hvitevarer. Montert luft luft varmepumpe.
	Modernisering	Det meste av det elektriske anlegget er byttet ut i forbindelse med oppussing og renoveringen i årene 2015-2023 ALT av vannrør er byttet, det meste er utført med rør i rør system, utført i årene 2015-2023 ALT av avløpsrør over gulv i kjeller er byttet ut til plastrør i årene 2015-2023

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer stein, taket ble lagt nytt i 2020, skifer ble demontert, det ble lagt nytt diffusjonsåpent undertak, nye lekter og skifer remontert. Alle tilhørende beslag ble også byttet i forbindelse med dette.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på karnapp er tekket med sinkplater, ukjent alder, men i god stand i følge eier, ble ikke kontrollert av undertegnede.
Tak over ytterdør er tekket med sinkplater, besiktiget fra bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i alusink, nye i 2020
Pipe har sokkelbeslag som ble montert nytt i 2020 da pipen også ble murt ny over taket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket, kun på nordsiden der hovedinngangen er.

Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, endringen med ny taktekking utgjør liten fasadeendring og vurderes derfor som ikke søknads pliktig og at krav fra byggeåret fremdeles gjelder vedrørende snøfangere. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med stående plank med ca 80mm tykkelse som var en vanlig konstruksjon på oppføringstiden. Utvendig er det stående malt bordkledning, med ukjent alder, ut fra opplysninger er den fra byggeåret. Boligen har en periode vært kledd med eternittplater på utside av bordkledningen, disse ble fjernet i 2021 og kledningen kontrollert og malt. Det er opplyst at det er isolert på innside av vegger med 5 cm i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er enkelte kledningsbord med sprekker.

Kledning bak trapp er utsatt for økt risiko for råteskader på grunn av konstruksjonen, kledningen ligger ned under/bak trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør foretas tiltak med å endre løsningen ved trappen slik at kledningen avsluttes over trapp. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir laget lufting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe sprekker i kledningen og ikke lufting



Kledning bak trapp kan ha skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er plassbygget og har bordtro undertak, saltak form med halv valmer. Isolert i den horisontale delen med sagflis. Over badet er det laget luftespalte og isolert noe, ukjent tykkelse på isolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke laget luftespalter i raftekasser, dette medfører veldig begrenset lufting av kaldloftet. Det er noe merker etter fukt fra før taket ble lagt nytt, det er ikke fukt der nå.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter raftekasser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre fuktmerker ved pipe.

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Montert nye i 2020, med unntak av vindu på kontor og på bad i 2 etasje som eier opplyser er byttet ca 1990 og vindu på toalettrom og bod i kjeller som har ukjent alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyste at det i visse vindretninger kan trenge inn vann på vinduet på kontoret. Vinduet er misfarget av rester etter fugeskum. Omramming generelt er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Vindu på toalettrom og bod er gammelt og slitt, merker etter fukt på karm og glassramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Tiltak må utføres på vindu på kontor slik at det blir tett.

Vindu på toalettrom og bod må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu på kontor.



Mangler spalte mot vannbrett



Vindu toalettrom

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert ny i 2021.

Ytterdør i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2016.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke montert beslag under hovedinngangsdøren, det medfører risiko for at det kan komme vann inn under døren.

Det ble opplyst av eier at det tidvis avhengig av vindretning kan drive inn vann i forbindelse med ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres beslag under hovedinngangsdøren og det må gjøres tiltak på kjeller dør slik at det ikke kan drive inn vann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør



Mangler beslag under dør



Ytterdør i kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en terrasse på sørside av boligen med adkomst fra terreng og via dør i kjeller. Oppført med impregnerte materialer, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gulvbord har noe sprekker og slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe arbeide med sliping og oljing/beising for å få overflatene pene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er utført med granitt stein.
Trapp på terreng på øst side av boligen er oppført med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp på terreng har noe skader, trolig på grunn av tele.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer på trappen på terrenget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det er tregulv i alle rom unntatt i entreen der det er parkett, tregulvene er malt i enkelte rom. På vegger er det malt plater på stue, kjøkken og på kontor, øvrige rom har malt panel. I himlinger er det malte plater i stue og kjøkken, malt panel i øvrige rom. I stue og kjøkken er det innfelte lamper i himlingen. Overflater har kun normale bruksmerker i liten grad og vurderes generelt som fine og i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik på stue utgjør 18mm målt i hele rommet.

Planavvik på hoved soverom utgjør 18mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført med teglstein og har nytt røykrør av stål som ble montert i 2021. Vedovn er plassert i hall med trapp og ble montert ny i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er rennemerker etter sotvann under feieluke, trolig oppstått før pipen ble rehabilitert og murt ny over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sotluke i kjeller



Feieluke på loft, kan ikke brukes lengre på grunn av nytt røykrør.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betong overflater på gulv i hele etasjen med unntak av boden der det er belegg.

På vegger er det malt murpuss/betong overflate.

I himlinger er det pusset himling i vaskekjeller, øvrige rom har panel/stubbeloft som himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er merker etter fukt på innside av grunnmuren på enkelte steder i kjelleren.

Det er ikke montert topplis på vorteplasten, det kan derfor komme inn vann bak denne som gir fukt i grunnmuren.

Grunnmuren er trolig fundamentert på masser som er fuktig, ikke steinfylling som er vanlig i dag, det vil da trekke opp fukt fra grunnen og det er vanskelig å få gjort noe med dette.

Det er ikke fuktsperre under betonggulvet og det vil derfor alltid være fuktighet i gulvet som trekkes opp fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved å montere topplis på vorteplasten vil fuktnivå muligens reduseres noe, men hovedproblemet er at det trekker opp fra grunnen.

Kostnad for montering av topplis medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Målt på gulv i toalettrom viser høyt fuktinnivå



Målt på vegg på toalettrom viser høyt fuktinnivå

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper har malte overflater og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk i trapp til 2 etasjen er 89 cm, dagens krav er 90 cm dagens krav og åpninger i rekkverket er 12,5 cm, dagens krav er 10 cm
Retur rekkverket på 2 etasjen har 90 cm høyde.
Det mangler håndløper på vegg på begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk er såpass store at det anbefales tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmer.
Flere av dørene er fra byggeåret, disse er heltredører, nyere dører har kompakte formfaste dørblad.
Dør mellom hall med trapp og kjøkken er 2 fløyet og har glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.
Dørene vurderes å være i god stand for alder, normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjøkken

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoveret i 2023 i følge eier, gjeldende forskrift 2017.
Det er fremvist bilder av membran for den innebygde toalett sisternen, men ikke for den øvrige membranen i rommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

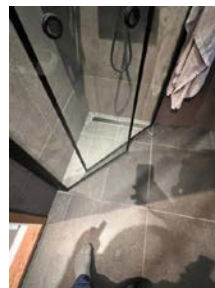
Vedrørende vindu og dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, slukrenne i dusjnische.

Det er fall til sluk på hele gulvet som utgjør 1:100, lokalt fall i nisje som er nedsenket utgjør 1:100

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjnischen med synlig slukmansjett under klemringen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene i rommet foruten for den innbygde vannsisternen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plass for vannsisterne

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate. og speil på vegg innfelt i flisene.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Drensåpning



2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte i himling. Luftespalte under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er oppført med plank i følge eier, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på vegger og gulv i dusjnisen uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



På gulv ved døren



På gulv ved sluket



På vegg under blandebatteri



Nede på vegg

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoveret i 2016 i følge opplysninger fra eier.
Gjeldende forskrift 2010.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsoner og har trekarmer/foringer og som påvirkes av fukt.

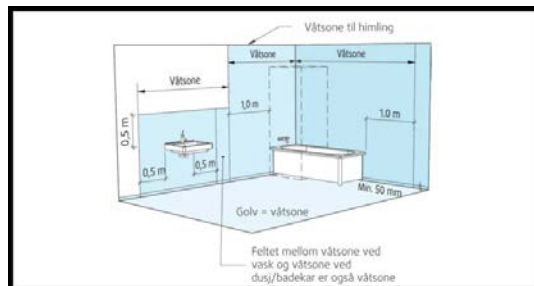
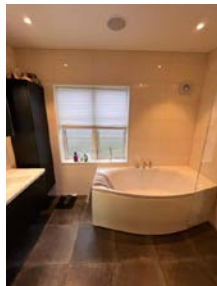
Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtsoner, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er 2 sluker i rommet, en under badekaret og en slukrenne i forbindelse med dusjen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er et par flis med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er fall til sluker på gulvet, men generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusj og under badekaret, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Høydeforskjell gulv ved terskel og topp sluk er mindre en 25mm som er kravet.

Konsekvens/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 gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en rundt plastsluk under badekaret og en slukrenne i dusjnisen. Det er synlig slukmansjett under klemring på slukene.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, servant med heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog samt speilskap på vegg over servant og veggmontert toalett med innebygd vannsisterne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Drensåpning for innebygd systerne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet består av plank i følge eier. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflate søk på vegger og gulv i dusjnisen uten å påvise unormale forhold samt fuktkontroll i himling under sluk for dusj på badet i 1 etasjen.

Det ble målt med pigger i stubbeloft ved sluk til på 1 etasjen uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



Rett under blandebeateri



På gulv i dusjnisje



Ved sluk i dusjnisje



I himling i kjeller ved slukrenne.

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Rommet er fra byggeåret og har en typisk utførelse fra den tiden, det er betongoverflate på gulv, på vegger er det malt direkte på grunnmur/murvegger og himlingen er pusset.
Rommet benyttes i som vaskerom der avløp for vaskemaskin er ført i rør til sluket som er et jernsluk fra byggeåret, røret ligger oppe på gulvet.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk fra byggeåret



KJELLER > VASKEKJELLER

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, alle vegger rundt rommet er i mur eller betong konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

På grunn av konstruksjonen med manglende fuktsperre under gulv og såler under grunnmur og bærende innvendige vegger som trolig står i fuktige masser vil det alltid være noe fukt i gulv og nedkant på vegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate i stein med benkebeslag av kompositt. Det er installert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt, stekeovn med damp funksjon, og vinskap. Innredningen og hvitevarer ble installert i 2015, ny benkeplate av stein ble montert i 2021.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en løs del inne i vinskabet.

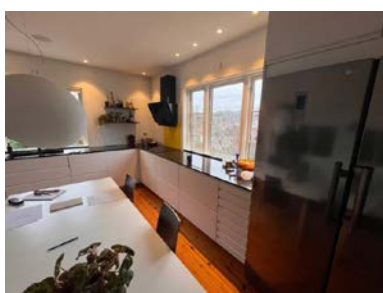
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinskabet må repareres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et toalettrom i kjelleren, det er malt betonggulv, malte murvegger og malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med nytt toalett og en eldre servant uten vanntilførsel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Rommets overflater er generelt i dårlig stand.

Servant har ikke vanntilførsel og er trolig fra opprinnelig byggeår, bør byttes.

Rommet har kun naturlig ventilasjon via vindu, vinduet anbefales ikke brukt da det ligger under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å fjerne vinduet og montere mekanisk avtrekk i rommet samt etablere tilluft under dør eller med ventil i døren.

Overflater må oppusses og servant må byttes og det må etableres vanntilførsel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er byttet ut og består av rør i rør system, fordeler stukk er plassert på vegg i kjeller uten bruk av skap. Anlegget er utskiftet over flere år etter hvert som kjøkken og baderoommene er blitt oppusset/renovert. Det vil si i tidsrommet 2015 til 2023.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende system for bortledning av eventuelt lekkasjevann vil medføre at vann vil renne ut på kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

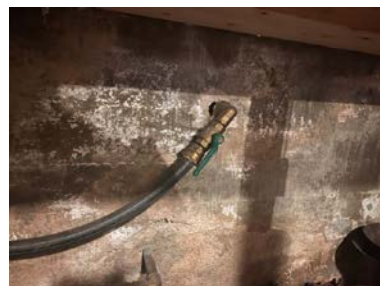
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må gjøres tiltak for å lede lekkasjevann fra rør i rør system til sluk og det må monteres tettemuffer på varerør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler tettemuffer



Innvendig stoppekran



Fordeler stukk for vann



Vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsanlegget er utført med plastrør som er byttet ut i årene 2015-2023 da kjøkken og badene ble oppgradert. Fra ca midt på veggen på toalettrommet i kjeller og under gulv i kjelleren er det ut fra tilgjengelige opplysninger og det som er synlig over gulvet malmrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Røranlegget som er utført med malmrør har oppnådd forventet levetid og må påregnes byttet på relativt kort sikt. Et malmrør som ikke er i bruk kommer opp av gulvet, midlertidig tettet med en flaske.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpsanlegget under betonggulvet og litt opp på vegg i toalett rommet må påregnes byttes på sikt. Anbefaler rørinnspeksjon for avklaring av tilstand. Kostnad for kontroll medtatt, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Jernsluk i vaskekjeller.



Utskiftet anlegg fra dette punktet.



Rør som ikke er i bruk kommer opp av gulvet



Stakeluke

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken og badene.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon vil gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg over trapp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller i rom uten sluk, ca 300 liter, 2016 modell.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert avrenning fra bereder som leder lekkasjevann til sluk, vann vil renne ut på kjeller gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 15 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 6 stk 15A og 2 stk 10A kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1932 Deler av anlegget kan være fra byggeåret, men dette er usikkert.
Det meste av anlegget byttet etter 2015 i følge eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeidene er utført av O.Hansens eftf.as og Elisenberg elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeidene.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget hadde sist tilsyn av DLE den 14.5.24 uten anmerkninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av alder på deler av anlegg og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre anlegg.

Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere i boligen som er tilkoblet alarmsentral.
Slukke apparat er straks 10 år gammelt og bør byttes.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble byttet i 2022 på de sider av bygningen der grunnmur er tilfylt, det er ikke gjort tiltak på nedside(sørside) av boligen, usikkert om det er noen drenering der.

I forbindelse med dette ble det lagt vorteplast på grunnmuren.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vorteplasten er ikke avsluttet med tilhørende topplst, dette medfører at det kan komme vann inn bak vorteplasten.

Det bør gjøres tiltak på nedsiden av boligen for bortledning av vann, det vil medføre mindre fuktupptrekk i grunnmuren på den siden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det legges drenering på nedsiden og montere topplst på vortenplasten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong, normalt på oppføringstiden ble det benyttet en del sparestein.
Det er ingen synlige steinreir på innside av muren som følge av dette.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført støttemurer på nord og sørside av bygningen, disse er av betong og har noe sprekker og skjevheter.
Det er oppført mur av granittstein langs innkjørsel og på nedsiden av boligen rundt terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Muren på sørside har enkelte mindre sprekker og er noe skjev. Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak på kort sikt, det er ikke montert rekkverk på muren, men det er ikke krav til dette.

Muren på nordside langs gate har større sprekker og er noe skjev, det vurderes heller ikke her som nødvendig med tiltak på kort sikt, utover det visuelle inntrykket.

Det er ikke montert rekkverk på muren langs innkjørselen, dette medfører risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk på muren langs innkjørsel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk



Sprekk i mur mot gate.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

Fallforholdene er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen, det er fall inn mot grunnmuren på deler av nordsiden.

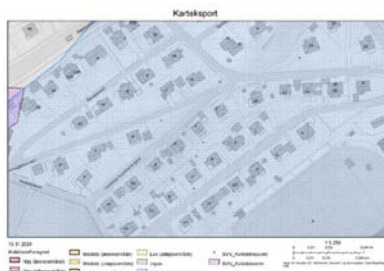
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Det må utføres terreng justeringer slik at vann ikke renner inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vann vil renne inn mot grunnmur ved trappen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør utvendig er utført med plastrør fra henholdsvis 1992 og 2000. Det foreligger ferdigattest for arbeidene med utskifting. Det er anmerket at det ikke er laget ny anborring på vannledning i gate, den gamle ble brukt på nytt.

Årstall: 1992

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Vannledningen er eldre enn 25 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør er straks 25 år som er normalt vurderes som halvparten av forventet levetid på slike rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig stoppekran



Utvendig stoppekran

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60		2	62
1 Etasje	74			74			74
Kjeller	67			67	28		67
SUM	201				28	2	203
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kontor , Garderobe		
1 Etasje	Entré , Trapperom , Bad , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Toalettrom , Bod , Verksted , Vaskekjeller		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun fremvist en plantegning av 1 etasjen som er fra byggeåret 1932, denne stemmer ikke med slik boligen er innredet nå.
Endringene er ikke søknads pliktige.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Etasjehøyde i kjeller varierer fra 2,2 til 2,26m.
Det bør monteres rømningsstige utenfor rømnings vinduene, men det er ikke et krav før det blir over 5 meter høyde fra underkant av vinduet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Stig Fredrik Sandman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	407		0	788 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Christian Svendsens gate 2

Hjemmelshaver

Friberg Klara Sofia, Sandman Stig Fredrik

Kommentar

Areal på tomten er oppgitt som usikkert i matrikkelrapport.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er meget sentral like på oversiden av Halden stadion med utsikt ut over sjøen og Fredriksten Festning. Det er kun noen minutters gangtid til Tista senteret og Halden sentrum.

Eiendommen ligger i et rolig boligområde med kort vei til skoler og barnehage og generelt lite biltrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplanen, gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset innkjørsel med parkeringsplass.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør, sørøst.

Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om kloakkledning tinglyst 23.5.2000

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 658 800	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
896 486	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind LO favør	17114871			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	14.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	23.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	23.10.2024	Siste tilsyn utført 17.11.2021 Siste feiing utført 17.4.2019	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det er fremvist en plantegning av 1 etasjen datert i 1932	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017		Gjennomgått	29	Nei
Ferdigattest rehabilitering av pipe	16.02.2021		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest utvendig avløpsanlegg	23.08.2000		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest ny vannledning	10.11.1992		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	23.10.2024	Areal på tomten er oppgitt som usikkert	Gjennomgått	2	Nei
NVE	15.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Elvia	24.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	23.10.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

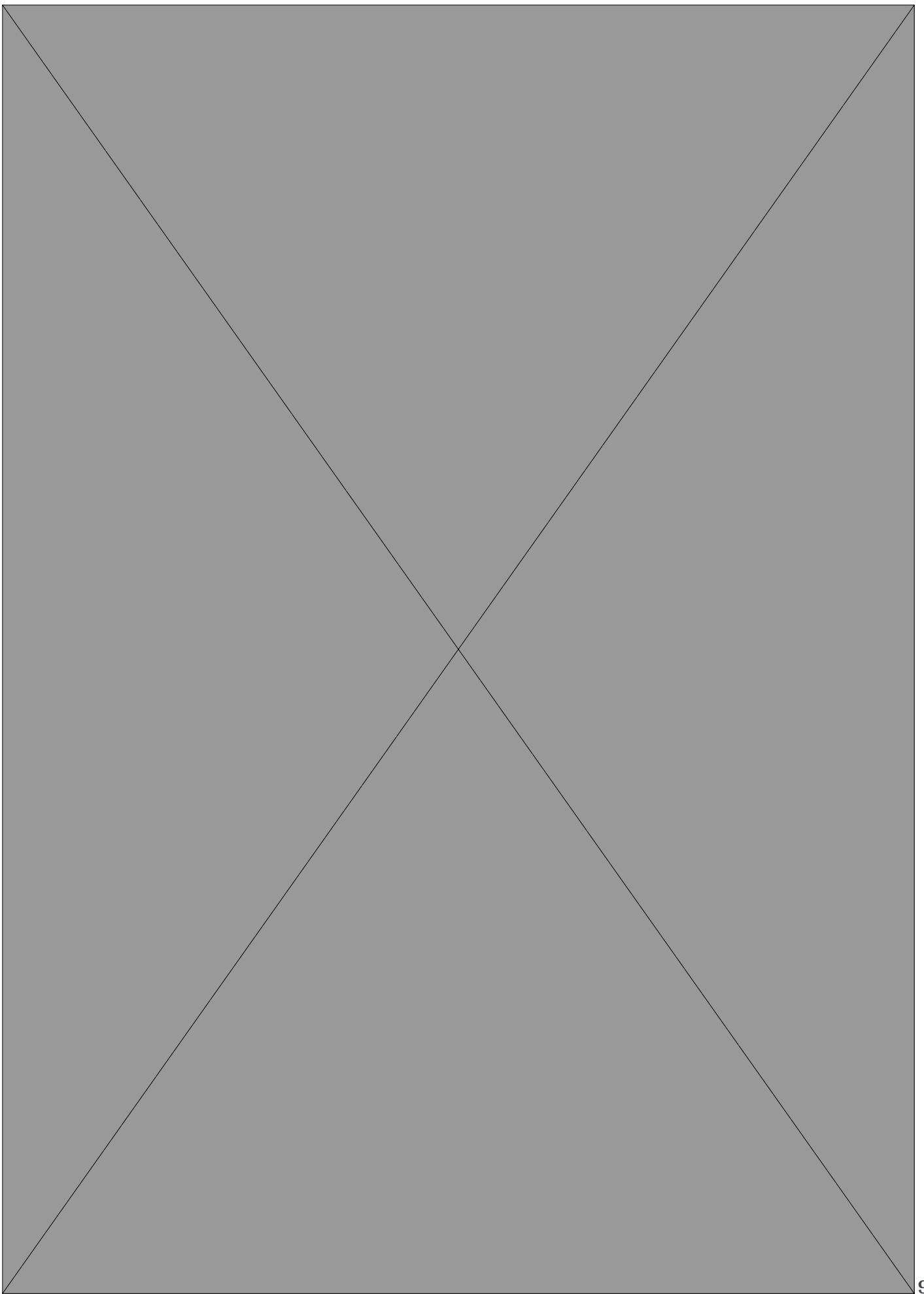
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Klara Sofia Friberg	Stig Fredrik Sandman
Gateadresse	
Christian Svendsens gate 2	
Poststed	Postnr
HALDEN	1771
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind LO favør Hus
Polise/avtalnr.	17114871

Document reference: 1101240138

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2016: anla nytt bad 1 etg. 2023: totalrenovert bad 2 etg. (Samt ny toalettstol WC kjeller)
Arbeid utført av	Bo's flissalg AS. O.Hansen Eftf.AS. Elisenberg Elektro AS. Kolås Eftf.AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	av fagman
-------------	-----------

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	Alt vann og avløp er byttet ut til nytt isambånd med renovering.
Arbeid utført av	Kolås Eftf.AS

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fuktgjennomslag i vegger. Drenering utført på 3 sider i 2022 av Grimsøen Entreprenør AS.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det var lekkasje i tak. Askim Tak AS har totalrenovert hele skifertaket og plåtarbeider, snøfanger og stige til pipe, og re-oppbygd pipe over taknøk. Arbeidet ble utført i november 2020.
-------------	--

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

Beskrivelse	Fyr og Flamme AS har lagt inn rør inne i pipen pga at treverk går mot pipen (fra når huset ble bygget i 1932). Gammel koksovn ble byttet ut med ny vedovn av samme firma. Dette var i 2021.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elopplegg til kjøkken, bad 1 etg, entre 1 etg, stue 1etg, bad 2 etg, garderobe 2 etg, kontor/soverom 2 etg. Nytt elanlegg (kontakter ute).
Arbeid utført av	O.Hansen Eftf.AS. Elisenberg Elektro AS.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Elvia AS har hatt tilsyn og godkjent elsystemet i august 2024.
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Sanert fasade for eternitt plater og malt panel som var under. Skiftet alle vinduer i huset i 2020, samt ytterdør i 2021.

 Arbeid utført av

Er utdannet fagmann (tømrer).

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Det var liten lekkasje i taket ved inngangen som en forsikringsmann vurderte, vi renoverte derfor hele taket.

- 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
 Beskrivelse

Det er utett pakkning i takvindu mot hagen. Det er liten lekkasje ved kjellerdør.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klara Friberg	01a1d165679c30f46f45242 89eb39b4b740fa3b7	30.10.2024 12:16:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

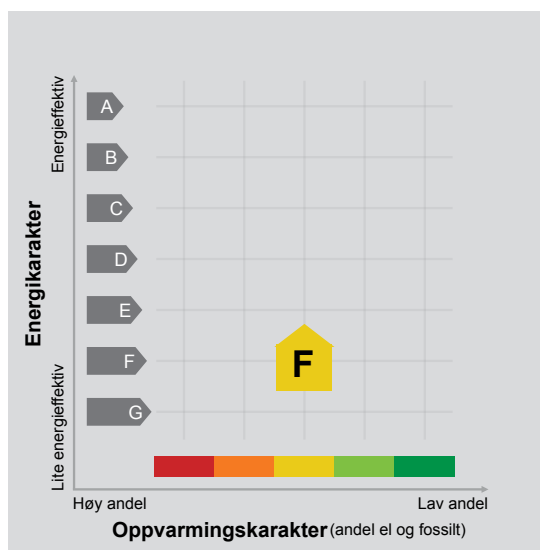
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Sandman	05abdd0c4c1c5e9e8ef09d0 e336dfb4a975a5d15	30.10.2024 12:18:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240138

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

ENERGIATTEST

Adresse	Christian Svendsens gate 2
Postnummer	1771
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145049504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44138
Dato	28.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 339 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 689 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Christian Svendsens gate 2 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

🚗 Rødsveien 5 min 🚶
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.4 km

🚗 Halden stasjon 17 min 🚶
Linje RE20 1.3 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 18 min 🚶
278 elever, 14 klasser 1.4 km

Os skole (1-7 kl.) 20 min 🚶
241 elever, 15 klasser 1.4 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 30 min 🚶
71 elever, 6 klasser 2 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min 🚶
362 elever, 15 klasser 1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚶
412 elever, 18 klasser 2.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 23 min 🚶
1200 elever, 61 klasser 1.6 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min 🚶
400 elever 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tista Senter, Halden 8 min 🚶

🚗 Larsenhagen Halden 11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

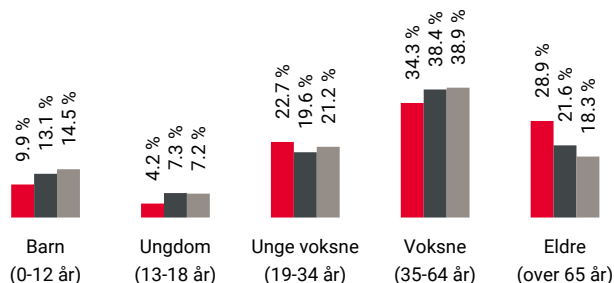
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høvleriet barnehage (0-5 år) 5 min 🚶
95 barn 0.4 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 10 min 🚶
33 barn 0.8 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 10 min 🚶
30 barn 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Høvleriet 7 min 🚶

Meny Halden 9 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



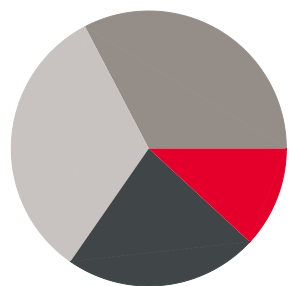
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Isebakke - ballbinge	4 min
Ballspill	0.3 km
Halden stadion	5 min
Fotball, friidrett	0.4 km
Nivå Trening	10 min
Spensst Halden avd. Høvleriet	10 min

Boligmasse



- 12% enebolig
- 23% rekkehus
- 33% blokk
- 33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

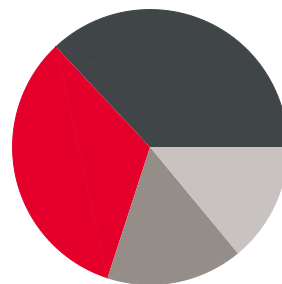
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	10 min
Vitusapotek Høvleriet	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

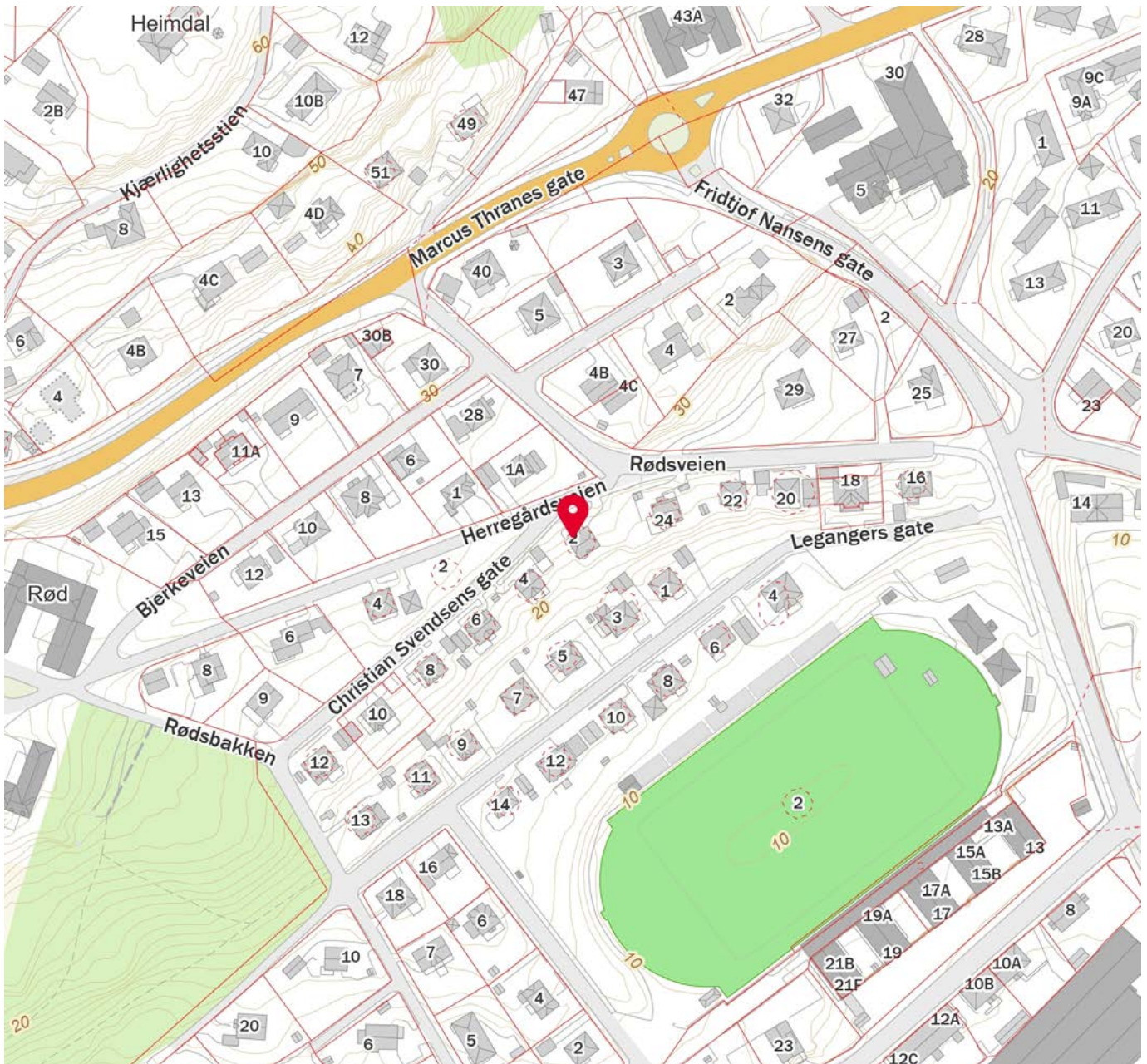
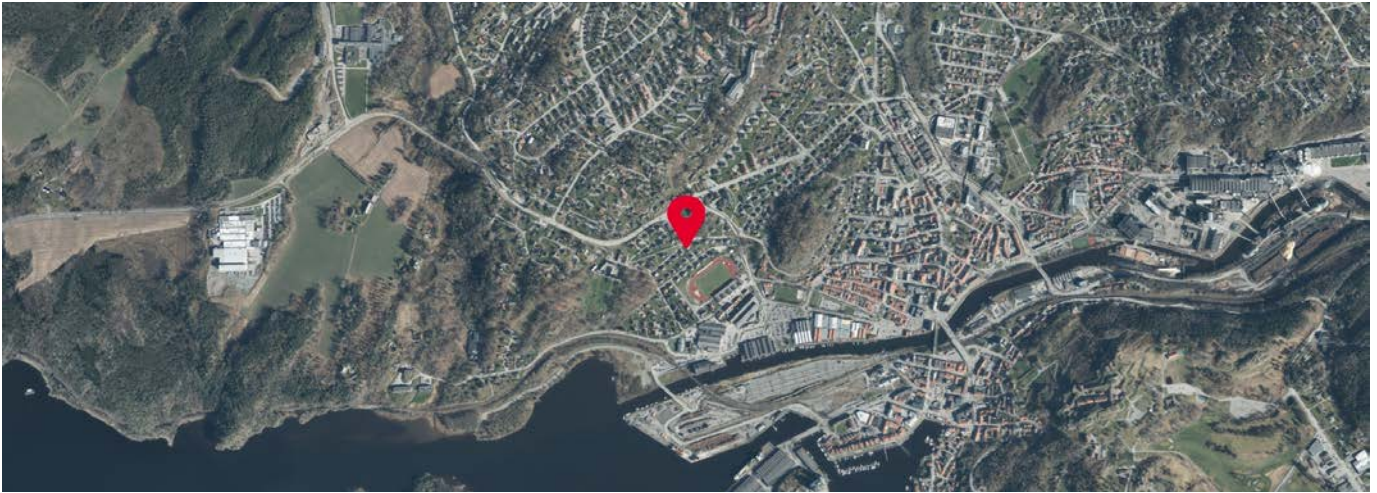
- Banken/Rød
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 24. oktober 2024 16:39
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Christian Svendsens gate 2 (1101240138) (gjelder saksnummer 5428939)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Christian Svendsens gate 2, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Sandman
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 14.05.2024

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

23. oktober 2024 kl. 10:49 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	407	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	237863906	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145049504	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.11.2021	Tilsyn	17.04.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237863906

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	407	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 119,38 kr
Eiendomsskatt	4 703,30 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	2 560,84 kr
Sum	16 381,28 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1658800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 976,00 kr	4 976,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	2 280,30 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	2 104,90 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	489,33 kr
Fjorårets vannforbruk	94 m3	27,71 kr	1/1	0 %	2 604,97 kr	2 604,97 kr
A kto vann innev. år	94 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 742,45 kr	2 742,45 kr
Innbet. forskudd vann	-75 m3	27,71 kr	1/1	0 %	-2 078,45 kr	-2 078,45 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	94 m3	45,13 kr	1/1	0 %	4 241,75 kr	4 241,75 kr
A kto avløp innev. år	94 m3	47,52 kr	1/1	0 %	4 466,76 kr	4 466,75 kr
Innbet. forskudd avløp	-75 m3	45,13 kr	1/1	0 %	-3 384,40 kr	-3 384,40 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	3 150,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	2 450,00 kr
				Sum	24 656,80 kr	24 043,60 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	407	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8ZR10013298128	298	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	94

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 62/407
Adresse: Christian Svendsens gate 2
Dato: 23.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

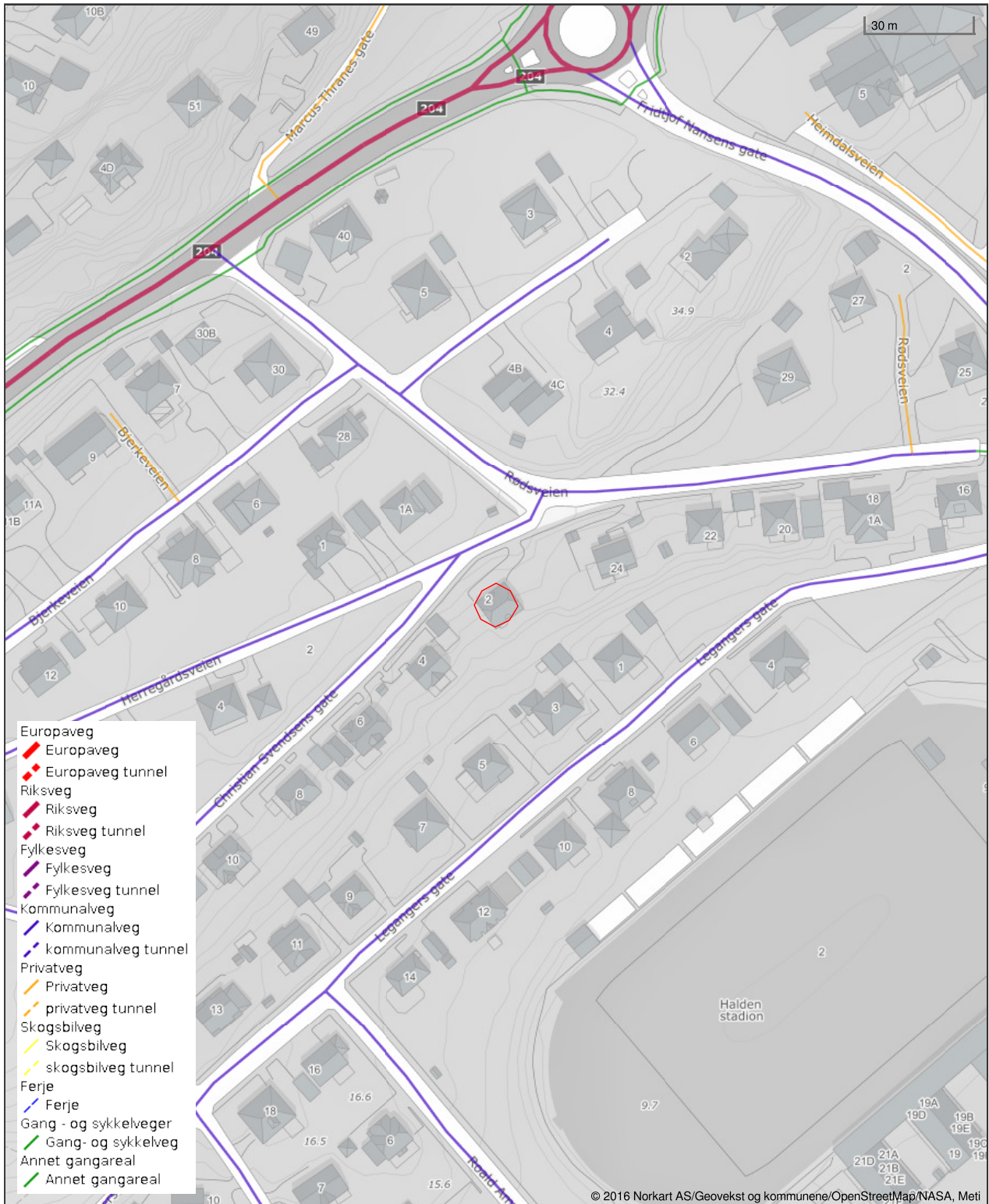
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 62/407//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	CHR.SVENDSENSGT.	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	15.03.1932	Historisk oppgitt areal	788
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	62/407
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	62/407
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom	15.03.1932			62/407 (788)
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556214	635814	0	Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRIBERG KLARA SOFIA F220481*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	CHRISTIAN SVENDSENS GATE 2 1771 1771 HALDEN	Bosatt (B)
SANDMAN STIG FREDRIK F270469*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	CHRISTIAN SVENDSENS GATE 2 1771 1771 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Christian Svendsens gate 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1771 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145049504		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145049504: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

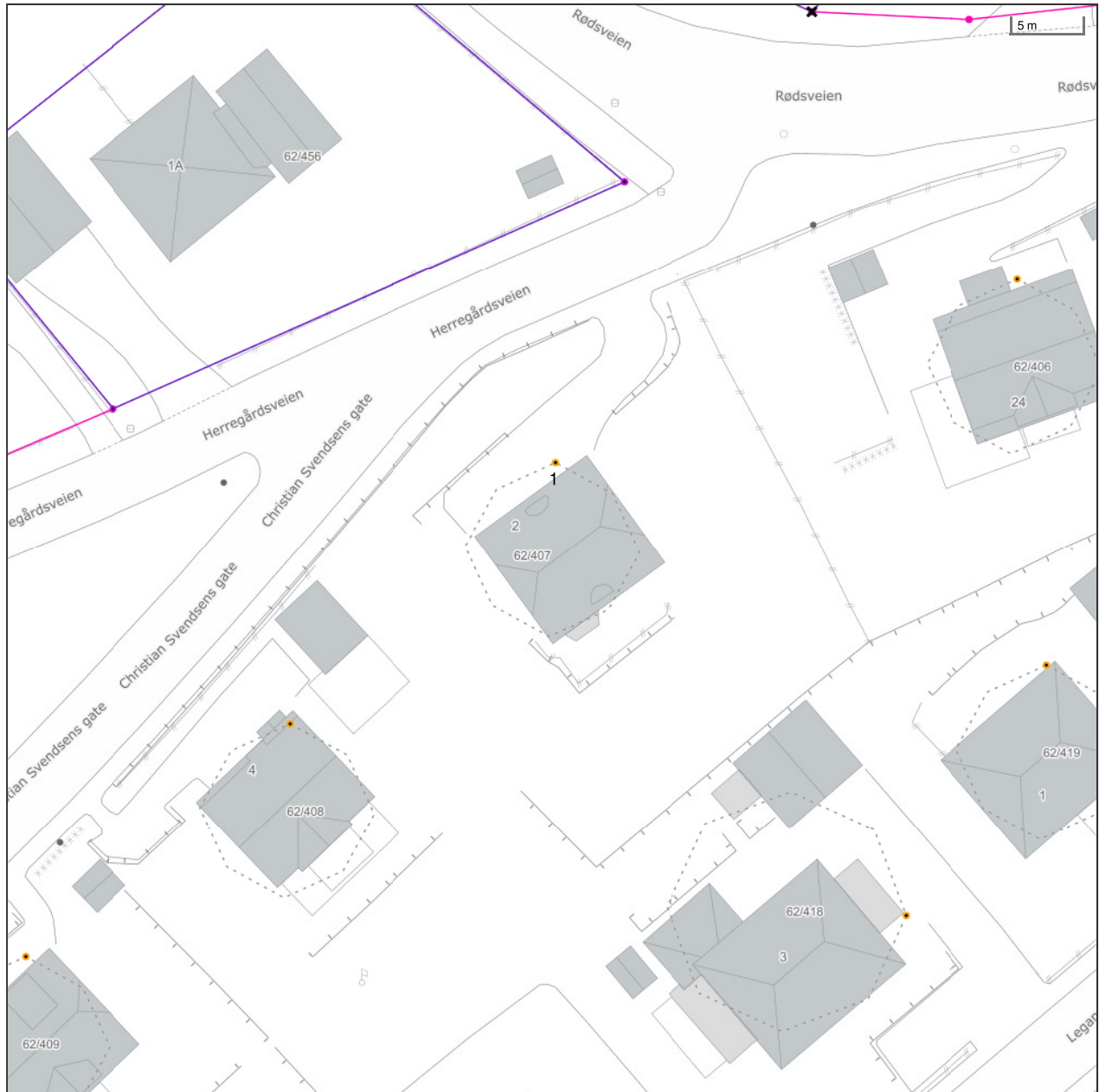
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Christian Svendsens gate 2	H0101	62/407	0	0	0	0	

Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 3101 - 62/407//



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

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	99,90 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556214	Øst	635814	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556220,12	635814	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/407
Adresse: Christian Svendsens gate 2
Dato: 23.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

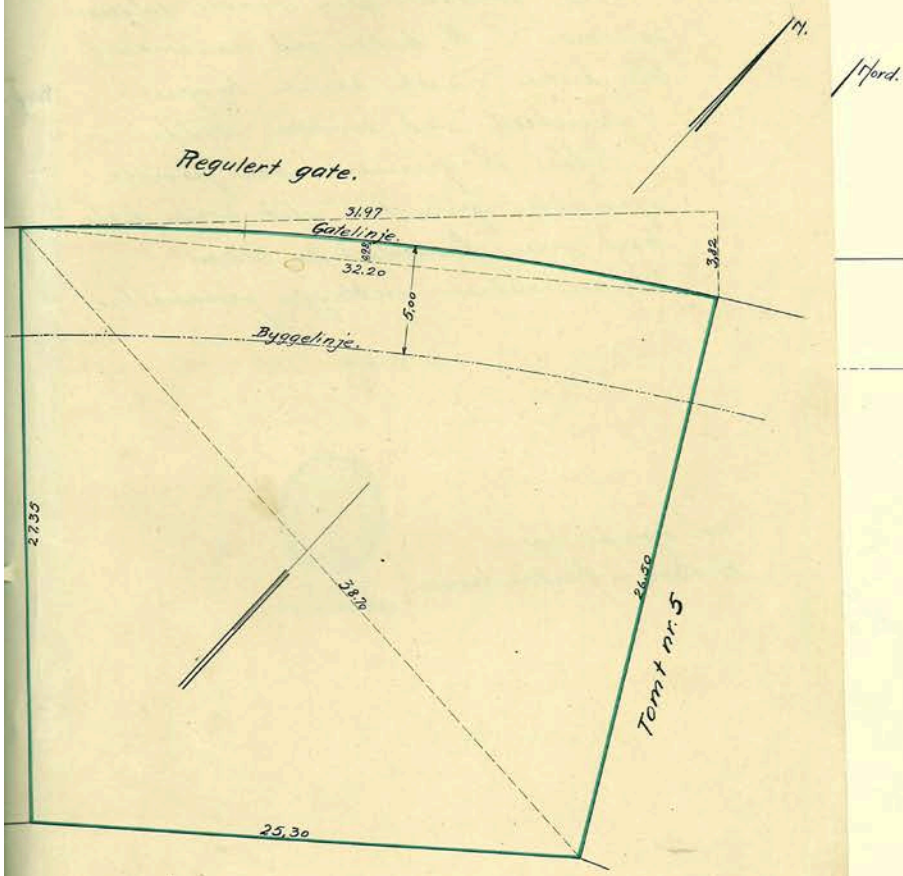


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rödsjordet 50.
Chr. Svendsens gt. 2 6.

13.

Matr. nr.
924



M = 1/200.

Målestokk = 1:200.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/407, Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.10.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

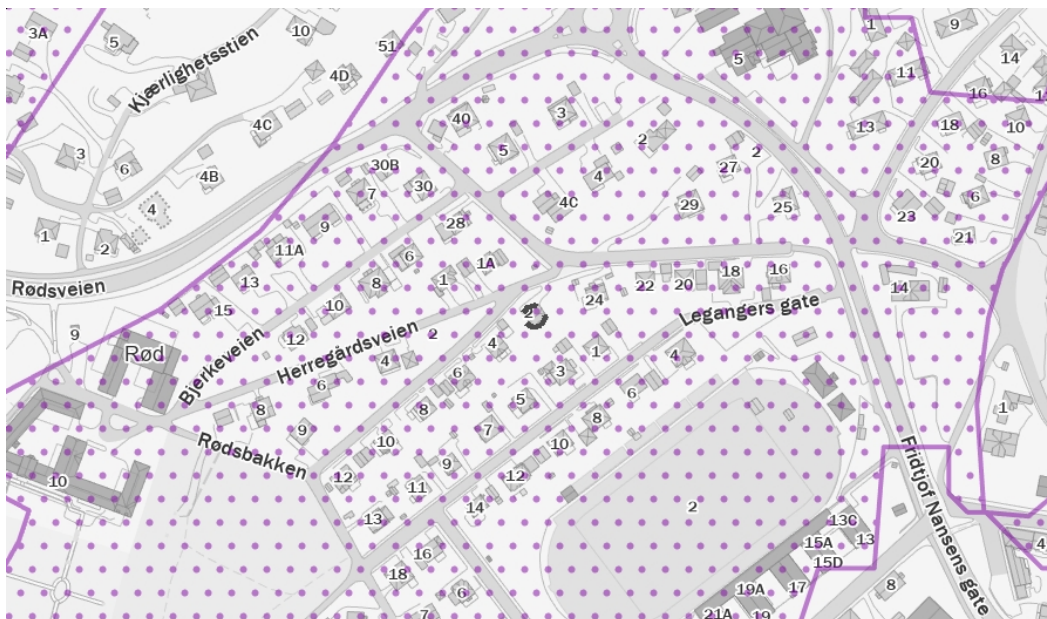
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.29 km
Flomfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.21 km
Forurenset grunn	14.10.2024	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.10.2024	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	130.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.22 km
Støysoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.08 km

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






Kvikkleire

Sist sjekket: 14.10.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

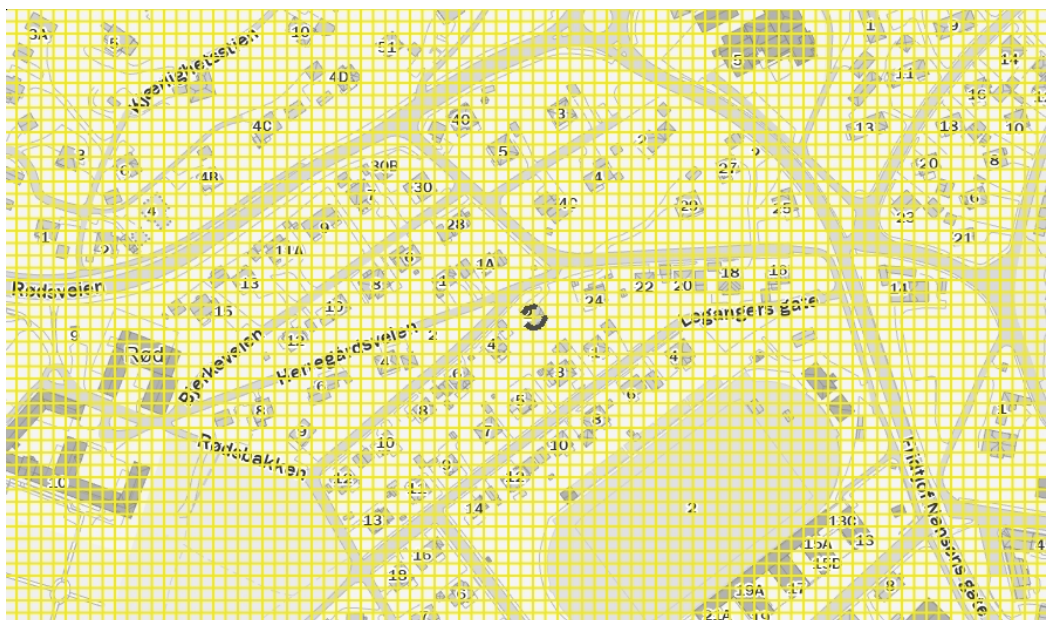
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 14.10.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	407	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 100 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-026
Navn	Rødsbryggen-Asakveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1924



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/407
Adresse: Christian Svendsens gate 2
Utskriftsdato: 23.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



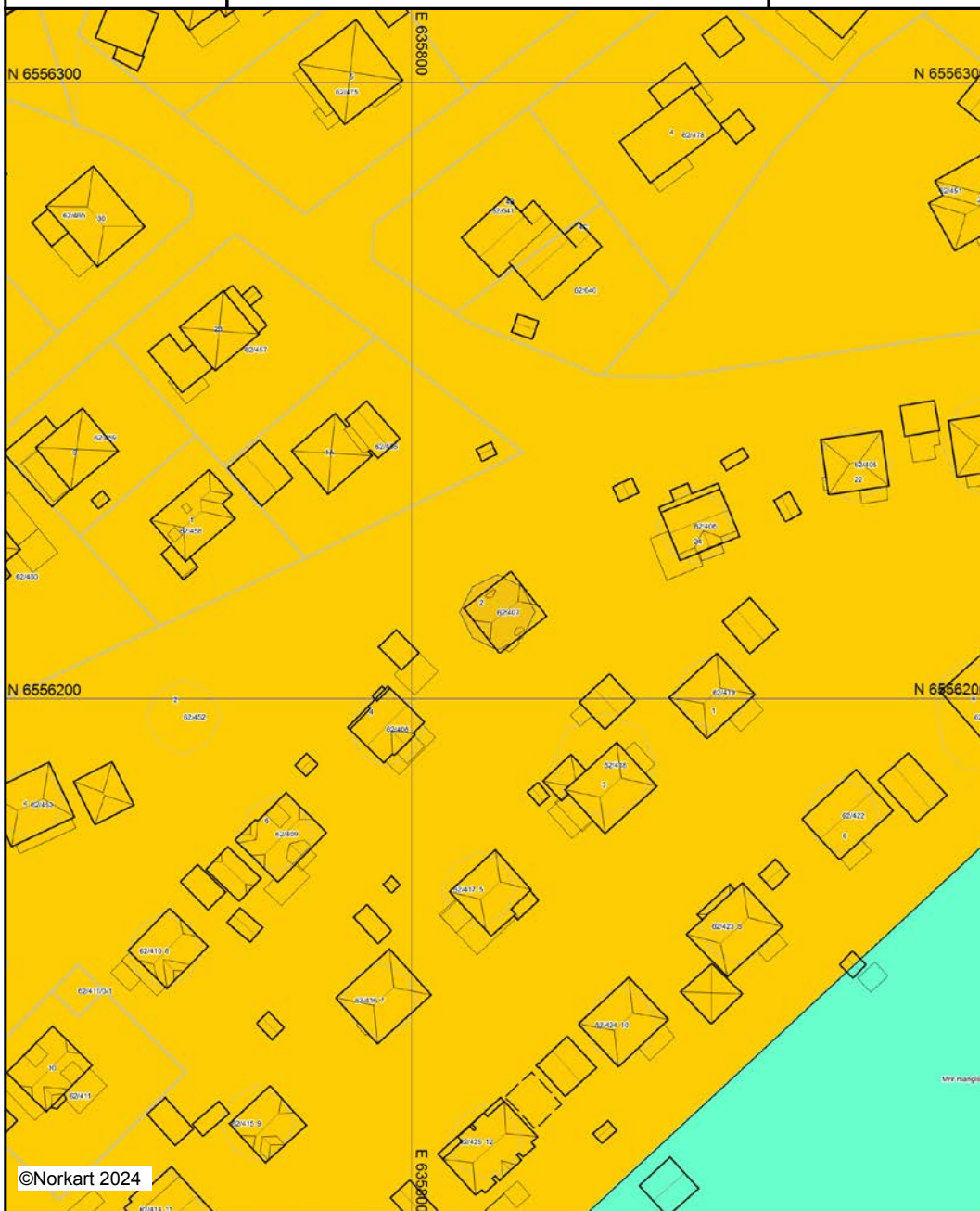
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/407
Adresse: Christian Svendsens gate 2
Utskriftsdato: 23.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

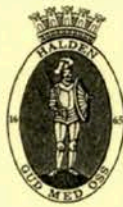
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Halden Kommune
Tjenestegren kommunalteknikk
Svenskegt. 6
1776 Halden

Ferdigattest

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

Saksnr	Løpenr
00/03197	20016/00

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Kolås Eftf. A/S
Nedre Bankegate 34
1771 HALDEN

Tiltakshaver (navn og adresse)

Gerd Syverstad
Chr. Svendsens gate 2
1776 HALDEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:

Christian Svendsens gate 2, 1771 HALDEN

Gnr

62

Bnr

407

Festnr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Tiltakets art

Omlegging av avløp til separatsystem – utkobling av septiktank

Vedtak fattet av:

Regulerings- og byggesaksavdelingen

Vedtak dato

23.08.00

Saksnr

138/00

Merknader

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

Underskrift

Sted

Halden

Dato

23. august 2000

Stempel/Underskrift

GODKJENT 25/8 -2000

Halden Kommune-Byggesaksseksjoner.

Ø. Gaulin
Øystein Gaulin
avdelingsingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

Kjell Harlem's Gravemaskiner A/S, Brattåsveien 8,
1793 Tistedal

Funksjon

UTF.KUT 150.2 Grunn og terrengarbeider

Funksjon

Funksjon

Kopi sendt: Renseanlegget
Avgiftskontoret v/Berit Svanberg

Varrefag, Fyr og Flamme AS Halden - Mads Kjernsholen
mads@fyrogflamme.no

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/1209 - 4

Saksbehandler:
Dag Borge Svendsen 47 47 61 21

Dato:
16.02.2021

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad av 12.02.21 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for rehabilitering av pipe i enebolig:

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Christian Svendsens gat 2, 1765 HALDEN	62	407		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 09.02.21.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
fagleder Byggesak*

Kopi til:

Willy Elders

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Per Olaussen

Brann og feiervesen

Byggesak

Ufordelt/sendt tilbake til arkiv

Økonomi

Økonomi

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

Brann og feiervesen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001712	23.10.2024	1101240138

Om dokumentet

Ident

2000/2246/2

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

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

AVTALE

TINGLYST
23 MAI 2000
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 2246

Følgende avtale er inngått mellom eiere av:

Chr.Svendsensgt.2, Chr.Svendsensgt.4, Legangergt.5
Gnr./bnr: 62/407 Gnr./bnr: 62/408 Gnr./bnr: 62/417

I henhold til vedlagte situasjonskart har ovennevnte eiendommer felles overvann og spillvannsledning.

Eierne av respektive eiendommer er således solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og eventuell omlegging av ledningene i samme utstrekning som de er brukere av ledningen.

Eier av gnr/bnr: 62/407 gis tillatelse til å legge spillvann og overvannsledning over eiendommene gnr/bnr: 62/408 og 62/417.

Eier av gnr/bnr: 62/408 gis tillatelse til å legge spillvann og overvannsledning over eiendommen 62/417.

De nevnte 3 eiere av gnr/bnr får også tillatelse til å foreta fremtidig reparasjon, vedlikehold og eventuell omlegging av ledningen.

Ved utbedring av ledningene forutsettes det at terrenget settes tilbake til sin opprinnelige tilstand slik det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Avtalen er utferdiget i 4-fire eksemplarer. 1 til hver av partene og en til tinglysning.

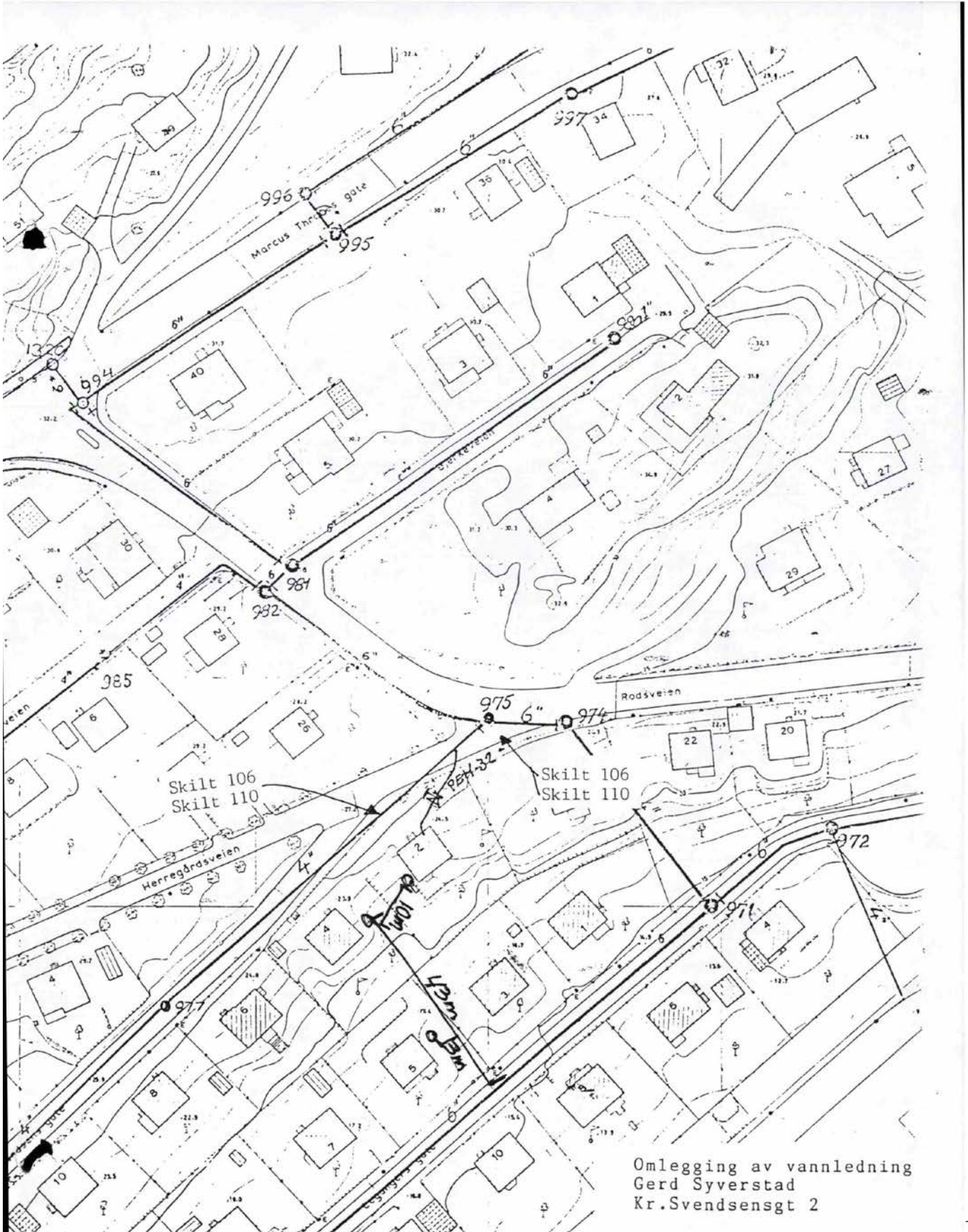
Halden den

Gerd Sjøerstad, Robert Tjørnstad
Gnr/bnr: 62/407

Tore Amundt
Gnr/bnr: 62/408

Arvid A.
Gnr/bnr: 62/417







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Christian Svendsens gate 2
1771 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre