

aktiv.



Storgata 13, 1776 HALDEN

**Romslig 3-roms. Eiet
sentrumsleilighet i 4. etasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 350,-
Total ink omk.: Kr 2 461 350,-
Felleskostn.: Kr 4 608,-
Selger: Emir Jaskic

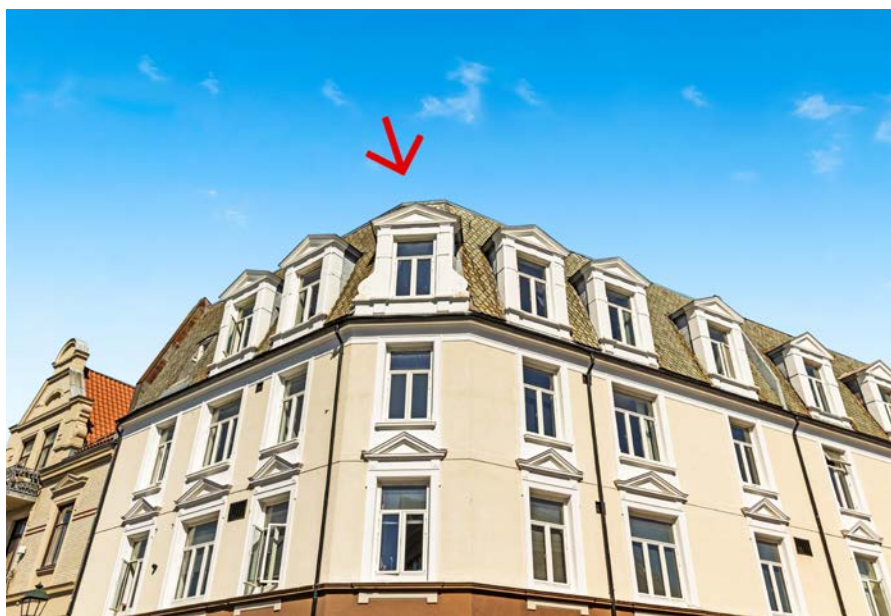
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 117/117 kvm
Tomtstr.: 646.3 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 143
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1101240047

Romslig 3-roms. Eiet sentrumsleilighet i 4. etasje.

Romslig 3-roms selveier sentrumsleilighet i 4. etasje.

Inneholder: Gang, bod, vaskerom, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

Meget sentralt beliggende ved gågata. Gangavstand til alle bymessige fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Energiattest	60
Nabolagsprofil	79
Andre vedlegg	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA totalt: 117 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 117 m² Gang , 2 Soverom , Bod , Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det gjøres oppmerksom på at det er svært vanskelig å utføre en nøyaktig arealmåling av leiligheten siden den har skråvegger og skråtak. Undertegnede har opplyst er om at det må utføres 3d-skanning av leiligheten for å få ett nøyaktig areal på leiligheten. Det kan derfor forekomme vesentlig avvik i arealberegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

646.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesareal. Lite gårdsrom. Resterende tomt til bygningsmassen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i gågata med gangavstand til alle bymessige fasiliteter. Busterudparken i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Adkomst fra Oleus Peltz gate.

Bebyggelsen

Bygget er omkranset av eldre sentrumsbebyggelse med næringslokaler, leiligheter og bypark.

Skolekrets

Os / Rødsberg

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til jernbanestasjon og rutebilsentral.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård oppført i mur fra 1891. Selveierleilighet beliggende i 4.etasje i Storgata 13 i Halden sentrum. Bygård med næringsareal i 1.etg og forøvrigt selveierleiligheter. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass de fleste vinduene er utvendig alu.beslått. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er belagt med skifersten. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Ing. Håvard Hansen, den 27.09.2024 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Gang, bod, vaskerom, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.

Standard

Leiligheten har en eldre standard med moderniseringsbehov. Kjøkken har lys innredning med glansede fronter. Badet er innredet med dusjkabinett og servantskap. Vaskerom med utslagsvask.

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.

Forhold som har fått TG2:

Selveierleilighet

Utvendig

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass de fleste vinduene er utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Baderomsvindu er fuktutsatt og går i anslaget ved funksjonsprøving. Det er registrert tegn til kondensering på flere av vinduene pga ikke tilstrekkelig lufting i rommet. Merker innvendig på flere av vinduene. Vanskelig å lukke håndtak på det ene soveromsvindu. Tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Andre tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer har behov for vedlikehold.

Innvendig

Innvendige dører, TG2

Malte heltre innerdører i leiligheten. De fleste innerdørene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Flere av dørene går noe i gulv og anslaget. Det er registrert skader på flere dørbladene/karmene. Samt merker/brukslitasje på dørblader. Maling flasser på flere av dørene/karmene. Fuktskader på dør til vaskerom. Tiltak: Behov for å utføre vedlikehold og utbedringer av dører.

Kjøkken

4. Etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl-/frysenskap. Det ble montert ett brukt innredning i 2019.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Tidligere vært en lekkasje som har fuktskadet bakplate i benkeskap. Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin og kum. Registrert stedvis noe svellet fronter.

Tiltak: Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Eier har koblet vannrør på kjøkken selv.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Få anlegget kontrollert av rørlegger.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Eier har koblet avløpsrør på kjøkken selv.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Få anlegget kontrollert av rørlegger.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufting på det minste soverommet.

Elektrisk anlegg, TG2

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i gang. 40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/7*16A/15A/10A med eldre automatsikringer. Kun er kurs som er utført i senere tid.

Det foreligger ikke 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).

Det er ukjent når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det er ukjent om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kommentar: Eier har brukt firma på arbeid på kjøkkenet, ukjent hvem som har utført tidligere arbeid.

Det er utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999

Det foreligger ikke 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.

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

Forhold som har fått TG3:

Dører, TG3

Bygningen har slette inngangsdører med lyd-/brannklassifisering.

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Fuktskadet dør til rømningsvei.

Andre tiltak: Døren har behov for å skiftes. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater, TG3

GULV: Laminat, tregulv og belegg. VEGG: Glassfiberstrie, TAK: Himlingsplater. Nytt gulv på kjøkkenet i 7-8 årsiden. Lagt nye laminatgulv for 3-4 årsiden på flere av rommene.

De fleste veggene i leiligheten ble samtidig malt.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis manglende listverk avslutning på gulv på kjøkkenet. Merker/skader på laminatgulv på kjøkkenet. Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen. Skader/bruksslitasje på tregulv i stue. Leiligheten innehar en enkel standard. Skader i det strukket taket på hovedsoverom. Fuktskader i himling i bod etter tidligere lekkasje. Områder i gang med sprukket slett tak etter tidligere lekkasje. Fuktskader i himling der hvor tidligere lekkasje har oppstått.

Tiltak: Det må medregnes oppussing av leiligheten, samt at områder med fuktskader-/råteskader må åpnes og omfanget av skadene må avdekkes. Fare for muggsopp ved slike skader. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 8cm retningsavvik i gang og 4,5cm på kjøkkenet. Skjevhetene er noe mindre på øvrige rom. Det er fukt-/råteskader i undergulv i gang ved dør til rømningstrapp. Merkbar svikt i gulvet på dette området.

Tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. 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. Det må gjøres arbeid med å åpne gulv konstruksjon og utbedre dette etter vannlekkasje i gang. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted, TG3

4 stk mursteinspipe i leiligheten, men eier opplyser at pipene ikke er i bruk. Eldre kakkelovn i leiligheten.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kakkelovnen kan ikke brukes og det er usikker tilstand på den. Pipedet er blendet iflg eier.

Tiltak: Skal det installeres ildsted må det utføres utbedringer av pipen først. Ukjent kostnad og omfang av dette. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

4. Etasje - Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom med belegget på gulv og malt glassfiberstriet. Innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. El.vifte på yttervegg og luftespalte under dørblad. Eier har skiftet innredning, forøvrigt innehar baderommet en eldre standard. Varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er tydelig krakkelering og flassing av maling på baderommet, oppstår pga for høy fuktighet. Utluftingen må forbedres. Skader på dusjkabinett. Hele baderommet har behov for totaloppussing.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

4. Etasje - Vaskerom

Generell, TG3

Eldre vaskerom utført med belegg på gulv og malt glassfiberstrie. Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via varmekabel i gulv. Innehar en eldre standard. Ikke utført lokalt fall rundt hele sluket, flatt rundt deler av sluk. Vanntett terskler er hevet.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har vært utsatt for vannlekkasje, det er derfor omfattende skader på på himlingsplater, samt at vegg har blitt utsatt for fuktighet. Ingen avtrekk på vaskerommet, samt manglende luftespalte for tilluft. Missfarging på belegg på gulv. Vaskerommet har behov for renovering.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat 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.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 9 774

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune. De kommunale avgiftene omfatter også eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet inkluderer Eiendomsskatt, avfallsgebyr 1/2 volumdel og avfallsgebyr grunnbel. Resterende del av vann/avløp etc. er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 777 459

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 954 343

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

150/1896

Felleskostnader inkluderer

Vann/avløp, forsikring av bygningsmassen og mindre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 608

Kommentar fellesgjeld

Det er p.t. ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storgata 13 Halden

Organisasjonsnummer

997864395

Om sameiet

Sameiet består av 15 eierseksjoner. I følge seksjoneringen er det 8 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner. Det skal opplyses om at det er begrenset informasjon tilgjengelig om driften av sameiet. Det er p.t. ikke en forretningsfører for sameiet, kun regnskapsfører. 9 av seksjonene har en eier. 9 av 15 seksjoner har samme eier. Dvs. at en eier har et større antall stemmer under sameiemøter.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ingen informasjon om at dyrehold ikke er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 143, seksjonsnummer 14 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.02.2004 - Dokumentnr: 991 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/1896

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25/9-24.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel - Sentrumsplanen. Uregulert.

Delareal 646 kvm, avsatt til Bebyggelse og anlegg - Nåværende. KPAngittHensyn

Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavnH-570

Adgang til utleie

Eventuelt utleie må godkjennes skriftelig av sameiets styre. Det kan ikke nektes uten sakelig grunn. Se §7 i vedlagte vedtekter.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et

landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større

restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

0101-0001-512 UTHUS, STORGATA 15, HALDEN Ruin eller fjernet objek

0101-0001-514 FORRETNING/KONTOR, STORGT. 13, HALDEN Annet SEFRAK-bygg

Legalpant

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

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

61 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 472 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 475 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 350

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,- Markedspakker kr 15 900, - og digital annonsering kr. 1 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 107,-.

Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

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

Salgsoppgavedato
14.07.2025



















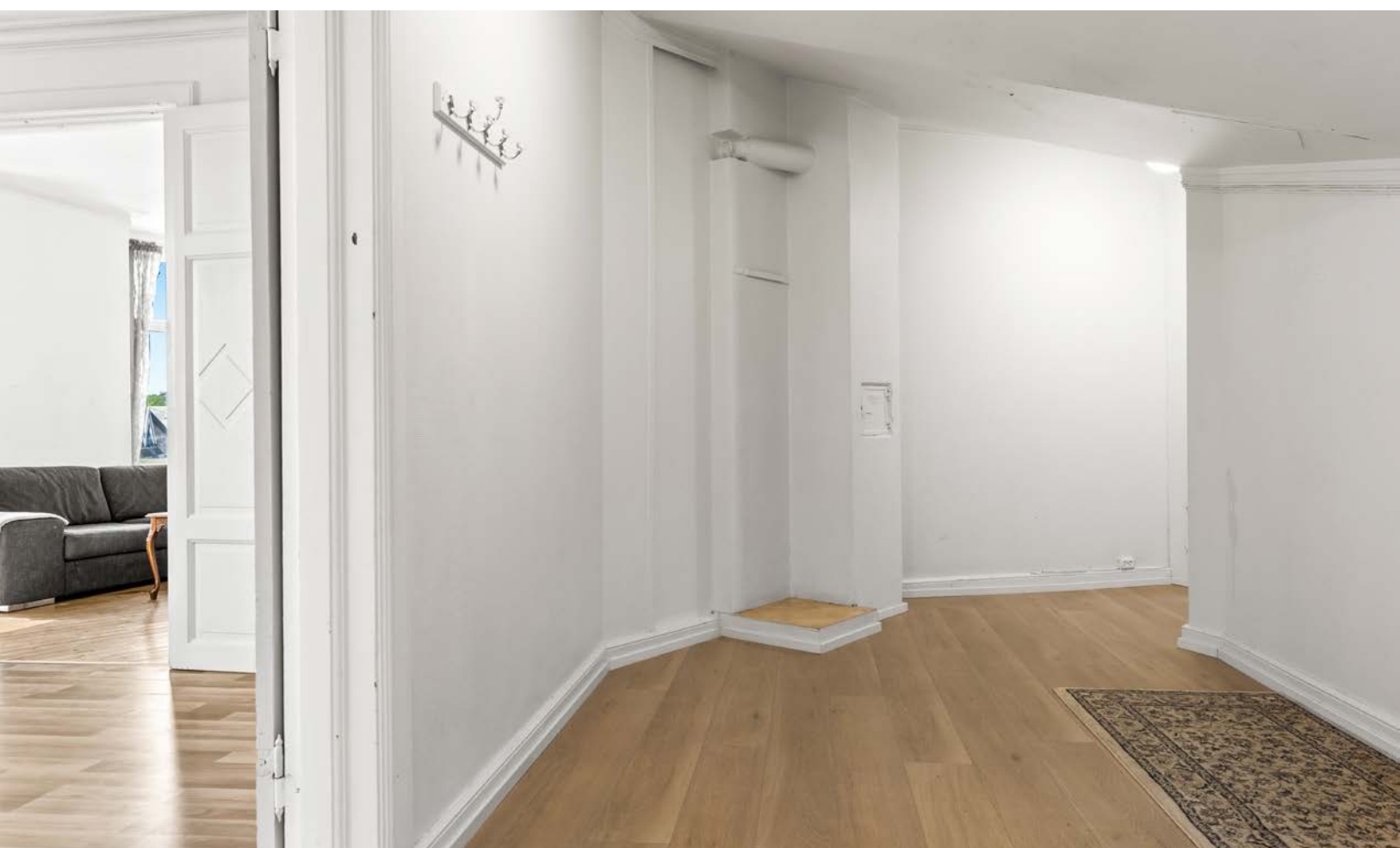














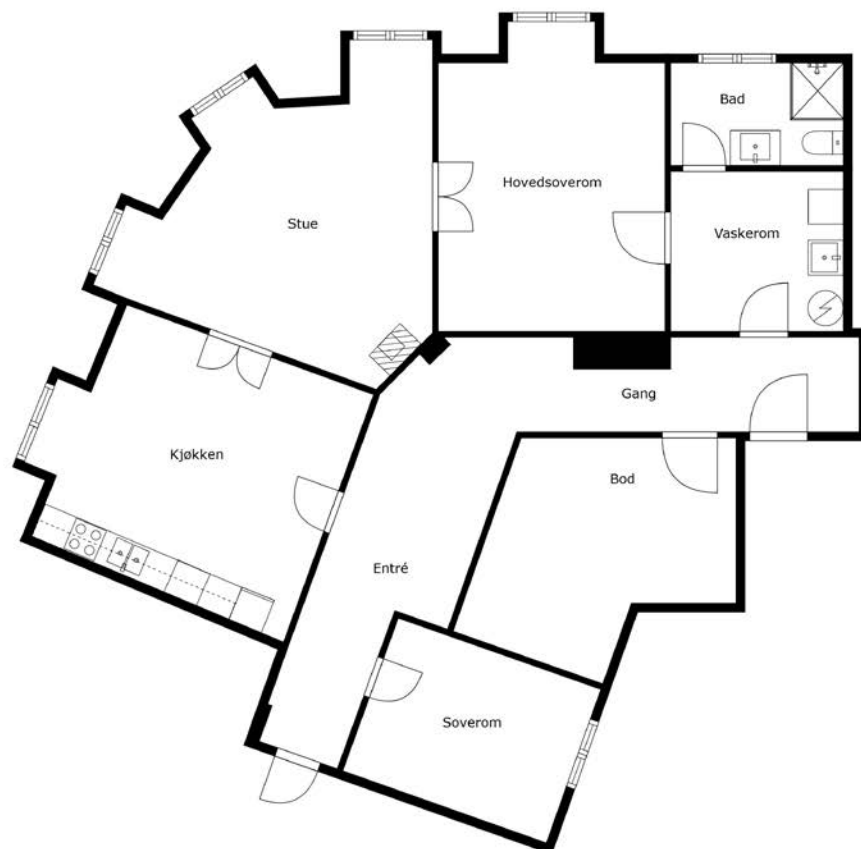


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Storgata 13, 1776 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 143, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 19972-1545

Referansenummer: BV7549

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Selveierleilighet beliggende i 4. etasje i Storgata 13 i Halden sentrum.

Bygård med næringsareal i 1. etg og forøvrigt selveierleiligheter.

Eiet tomt som i stort sett er bebygget.

Innvendig er det en enkel eldre standard i leiligheten.

Eier har ikke utført noe vesentlig oppussing bortsett fra montering av ett brukt kjøkken i 2019.

Det må medregnes påkostninger for å utbedre fukt-/råtesaker etter lekkasje, samt at våtrom er modne for å renoveres.

Utvendig er det stedvis behov for vedlikehold og utbedringer på bygården.

Selveierleilighet - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass de fleste vinduene er utvendig alu.beslått.

Bygningen har slette inngangsdører med lyd-/brannklassifisering.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Nytt gulv på kjøkkenet i 7-8 årsiden.

Lagt nye laminatgulv for 3-4 årsiden på flere av rommene.

De fleste veggene i leiligheten ble samtidig malt. Leiligheten innehar en enkel eldre standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

4 stk mursteinspipe i leiligheten, men eier opplyser at pipene ikke er i bruk.

Malte heltre innerdører i leiligheten.

De fleste innerdørene er fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Eldre vaskerom utført med belegget på gulv og malt glassfiberstri.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via varmekabel i gulv.

Innehar en eldre standard.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i stender.

Bad

Baderom med belegget på gulv og malt glassfiberstri.

Innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

El.vifte på yttervegg og luftespalte under dørblad.

Eier har skiftet innredning, forøvrigt innehar baderommet en eldre standard.

Varmekabel i gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i stender.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Integrert komfyr og platetopp.

Frittstående oppvaskemaskin og kjøøl-/fryseskap.

Det ble montert ett brukt innredning i 2019.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/7*16A/15A/10A med eldre automatsikringer.

Sentralvarslingsanlegg i bygget.

Røykvarsler er montert i gang, stue og kjøkken.

Brannslukningsapparat plassert i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Det foreligger godkjenning av leiligheten datert 20.09.24.
Ferdigattest er ikke innsendt på tiltaket.

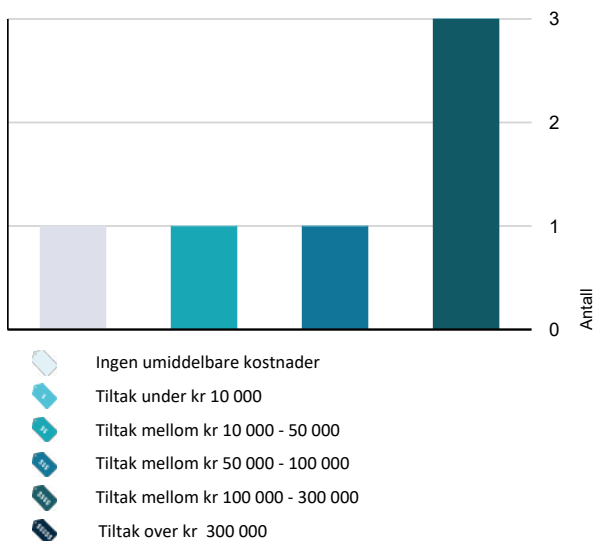
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at det er svært vanskelig å utføre en nøyaktig arealmåling av leiligheten siden den har skråvegger og skråtak.

Undertegnede har opplyst er om at det må utføres 3d-skanning av leiligheten for å få ett nøyaktig areal på leiligheten.

Det kan derfor forekomme vesentlig avvik i arealberegningene.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1891

Standard
Leiligheten innehar en generell enkel eldre standard.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold og utbedringer i leiligheten.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass de fleste vinduene er utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Baderomsvindu er fuktutsatt og går i anslaget ved funksjonssprøving. Det er registrert tegn til kondensering på flere av vinduene pga ikke tilstrekkelig lufting i rommet.

Merker innvendig på flere av vinduene.

Vanskelig å lukke håndtak på det ene soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer har behov for vedlikehold.

! TG 3 Dører

Bygningen har slette inngangsdører med lyd-/brannklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Fuktskadet dør til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren har behov for å skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 3 Overflater

GULV: Laminat, tregulv og belegg.
VEGG: Glassfiberstrie,
TAK: Himlingsplater.
Nytt gulv på kjøkkenet i 7-8 årsiden.
Lagt nye laminatgulv for 3-4 årsiden på flere av rommene.
De fleste veggene i leiligheten ble samtidig malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende listverk avslutning på gulv på kjøkkenet.
Merker/skader på laminatgulv på kjøkkenet.
Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.
Skader/bruksslitasje på tregulv i stue.

Leiligheten innehar en enkel standard.
Skader i det strukket taket på hovedsoverom.
Fuktskader i himling i bod etter tidligere lekkasje.

Områder i gang med sprukket slett tak etter tidligere lekkasje.
Fuktskader i himling der hvor tidligere lekkasje har oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes oppussing av leiligheten, samt at områder med fuktskader-/råteskader må åpnes og omfanget av skadene må avdekkes. Fare for muggsopp ved slike skader

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 8cm retningsavvik i gang og 4,5cm på kjøkkenet. Skjevhetene er noe mindre på øvrige rom.

Det er fukt-/råteskader i undergulv i gang ved dør til rømningsstrapp. Merkbar svikt i gulvet på dette området.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.

Det må gjøres arbeid med å åpne gulv konstruksjon og utbedre dette etter vannlekkasje i gang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 3 Pipe og ildsted

4 stk mursteinspipe i leiligheten, men eier opplyser at pipene ikke er i bruk.
Eldre kakkellovn i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kakkellovnen kan ikke brukes og det er usikker tilstand på den.
Pipen er blendet iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal det installeres ildsted må det utføres utbedringer av pipen først.
Ukjent kostnad og omfang av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Malte heltre innerdører i leiligheten.
De fleste innerdørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene går noe i gulv og anslaget.
Det er registrert skader på flere dørbladene/karmene.
Samt merker/brukslitasje på dørblader.

Maling flasser på flere av dørene/karmene.
Fuktskader på dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for å utføre vedlikehold og utbedringer av dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med belegget på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
El.vifte på yttervegg og luftespalte under dørblad.
Eier har skiftet innredning, forøvrigt innehar baderommet en eldre standard.

Varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er tydelig krakkelering og flassing av maling på baderommet, oppstår pga for høy fuktighet.
Utluftingen må forbedres.
Skader på dusjkabinett.

Hele baderommet har behov for totaloppussing.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i stender.

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom utført med belegget på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via varmekabel i gulv.
Innehar en eldre standard.

Ikke utført lokalt fall rundt hele sluket, flatt rundt deler av sluk.
Vanntett terskler er hevet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har vært utsatt for vannlekkasje, det er derfor omfattende skader på på himlingsplater, samt at vegg har blitt utsatt for fuktighet.
Ingen avtrekk på vaskerommet, samt manglende luftespalte for tilluft.
Missfarging på belegget på gulv.
Vaskerommet har behov for renovering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i stender.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøll-/fryseskap.
Det ble montert ett brukt innredning i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere vært en lekkasje som har fuktskadet bakplate i benkeskap.
Svellet benkeplate ved oppvaskmaskin og kum.
Registrert stedvis noe svellet fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eier har koblet vannrør på kjøkken selv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Få anlegget kontrollert av rørlegger.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Eier har koblet avløpsrør på kjøkken selv.

Konsekvens/tiltak

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

Få anlegget kontrollert av rørlegger.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufting på det minste soverommet.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/7*16A/15A/10A med eldre automatsikringer.

Kun er kurs som er utført i senere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har brukt firma på arbeid på kjøkkenet, ukjent hvem som har utført tidligere arbeid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereder, 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 anbefales å utføre el.kontroll av leiligheten, siden det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på tidligere arbeid.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

! TO 0 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.

Sentralvarslingsanlegg i bygget.

Røykvarsler er montert i gang, stue og kjøkken.

Brannslukningsapparat plassert i gang.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

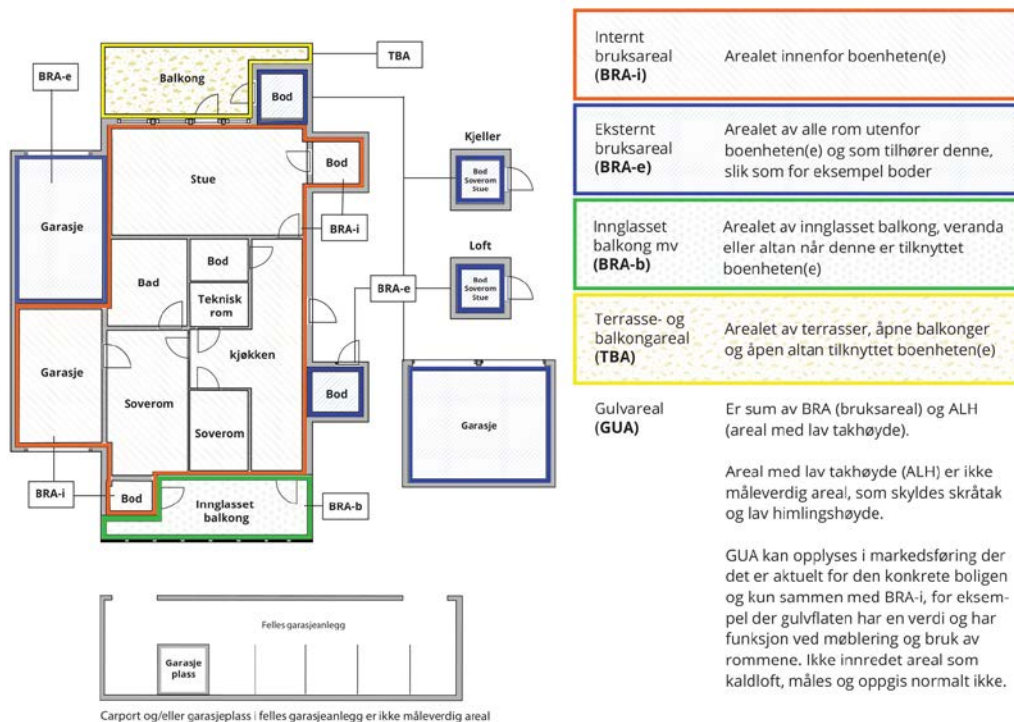
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	117			117	
SUM	117				
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bod , Vaskerom , Bad , Stue , Kjøkken		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det gjøres oppmerksom på at det er svært vanskelig å utføre en nøyaktig arealmåling av leiligheten siden den har skråvegger og skråtak. Undertegnede har opplyst er om at det må utføres 3d-skanning av leiligheten for å få ett nøyaktig areal på leiligheten. Det kan derfor forekomme vesentlig avvik i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjenning av leiligheten datert 20.09.24.
Ferdigattest er ikke innsendt på tiltaket.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Storgata 13, 1776 HALDEN
Gnr 66 - Bnr 143
3101 HALDEN

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	112	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	143		14	646.3 m ²	Matrikkel	Eiet
Adresse							
Storgata 13							
Hjemmelshaver							
Jaskic Emir							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storgata 13 ligger plassert midt i gågata i Halden sentrum.
Området består av næring og boligbebyggelse.
Eiendommen er stort sett bebygd, kun en liten bakgård.
Utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert.
Sentrumsplanen som er gjeldende for eiendommen.
Hensynssone bevaring.

Om tomten

Stort sett hele eiendommen er bebygd, kun en liten bakgård.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
850 000	2014	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger - 1904			Gjennomgått	12	Nei
Tegninger - 1970			Gjennomgått	20	Nei
Tegninger - Seksjonering			Gjennomgått	5	Nei
Begjæring om seksjonering	23.12.2003		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale avgifter - 2023	18.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak	20.09.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV7549>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240047	

Selger 1 navn
Emir Jaskic

Gateadresse	
Storgata 13	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101240047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det har vært lekkasje i taket som har påvirket vaskerom, bod og deler av gangen. Selve taket har blitt fikset for en stund tilbake. Dette er noe sameiet skal utbedre.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ja, som nevnt tidligere har Sameiet hatt lekkasje i taket som har påvirket vaskerom, bod og deler av gangen. Sameiet har krav til å utbedre dette.
- 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

Kakkelovnen (den i stua) er ikke i bruk. De øvrige pipene har ikke vært i bruk av meg siden jeg tok over leiligheten.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Ble først oppmerksom av takstmann at gulvet er skjevt i gangen.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Pga lekkasjen i taket har det vært råteskade på vaskerom og sopp, men soppen er fjernet.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Kun satt opp 2-3 stikkontakter ved oppgradering av kjøkken.

 Arbeid utført av

El-tjenesten AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101240047

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak ble tekket om, slik jeg husker og hele fasaden både framme og i bakgården ble pusset opp.
Arbeid utført av	Continium AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Første soverom til høyre og bod som er vegg i vegg med samme soverom er nettopp bruksendret og godkjent. Brannvegg mellom kjøkken og naboileilighet er også sjekket av fagfolk og godkjent. Alt er på stell hos kommunen med ferdigattest. Hull i brannvegg tettet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

TakstFag AS har vært ansvarlig for bruksendringen og alt er godkjent hos Halden kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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: 1101240047

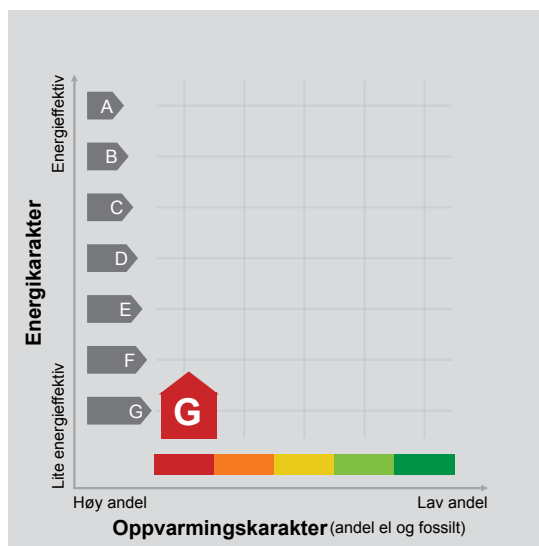
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emir Jaskic	661514c04afeeeba3e83a1cff 3230417794aad92	07.10.2024 12:33:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240047

- 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	Storgata 13
Postnummer	1776
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140043710
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	2f09dcc1-1deb-46b1-90a2-cd56fc295a4c
Dato	15.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

TAKSTFAG AS Att.Camilla Haugs-Eilertsen
Svinesundsveien 334B
1788 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/5388 - 8

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
25.09.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 24.9.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for endret størrelse på leilighet på loft, herunder endring av brannskille, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.

Adresse:	Gnr	Bnr	Seksjonsnr
Storgata 13, 1776 HALDEN	66	143	14

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 20.9.2024.

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

Ferdigattesten gis under forutsetning av at byggesaksgebyret blir innbetalt innen forfallsdatoen.

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

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Brann og feiervesen

Kommunalteknikk

Kommunalavdeling teknisk

Kommunalavdeling teknisk

Geodata

Kommunalteknikk

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.02.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	150/1896		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/143, 66/143/0/1, 66/143/0/2, 66/143/0/3, 66/143/0/4, 66/143/0/5, 66/143/0/6, 66/143/0/7, 66/143/0/8, 66/143/0/9, 66/143/0/10, 66/143/0/11, 66/143/0/12, 66/143/0/13, 66/143/0/14, 66/143/0/15
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/143, 66/143/0/1, 66/143/0/2, 66/143/0/3, 66/143/0/4, 66/143/0/5, 66/143/0/6, 66/143/0/7, 66/143/0/8, 66/143/0/9, 66/143/0/10, 66/143/0/11, 66/143/0/12, 66/143/0/13, 66/143/0/14, 66/143/0/15
Seksjonering Seksjonering	11.02.2004			66/143, 66/143/0/14

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JASKIC EMIR F080183*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DELEVEIEN 23A 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 13	H0402	66/143/0/14	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Storgata 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	209 Porsnes	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140043710		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140043710: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	62
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	62
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006
Endre bygningsdata	14.08.2023	14.08.2023
Endre bygningsdata	27.02.2024	27.02.2024
Endre bygningsdata	27.02.2024	27.02.2024
Endre bygningsdata	27.02.2024	27.02.2024
Endre bygningsdata	28.02.2024	28.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 13	H0402	66/143/0/14	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	0	0	0	0	0	0
H03	4	0	0	0	0	0	0
H02	2	31	0	31	0	0	0
H01	0	31	0	31	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/143

Bruksnavn	STORGATA 1	Beregnet areal	646.3
Etablert dato	21.03.1904	Historisk oppgitt areal	633
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556229	636672		Ja	646.3	

Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/143//14



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		646,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6556229	Øst	636672
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6556230,29	636659,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,26			
2	6556227,87	636660,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,74			
3	6556222,21	636671,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,36			
4	6556216,24	636683,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,44			
5	6556224,759092	636688,72162	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84			
6	6556230,78	636692,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,95			
7	6556230,29	636693,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,24			
8	6556238,76	636698,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,74			
9	6556240,39	636694,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,65			
10	6556245,89	636683,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,58			
11	6556237,81	636680,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,80			
12	6556239,51	636675,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,61			
13	6556239,42	636673,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,10			
14	6556240,48	636671,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,35			
15	6556241,53	636660,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,44			



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 18.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Storgata 13, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



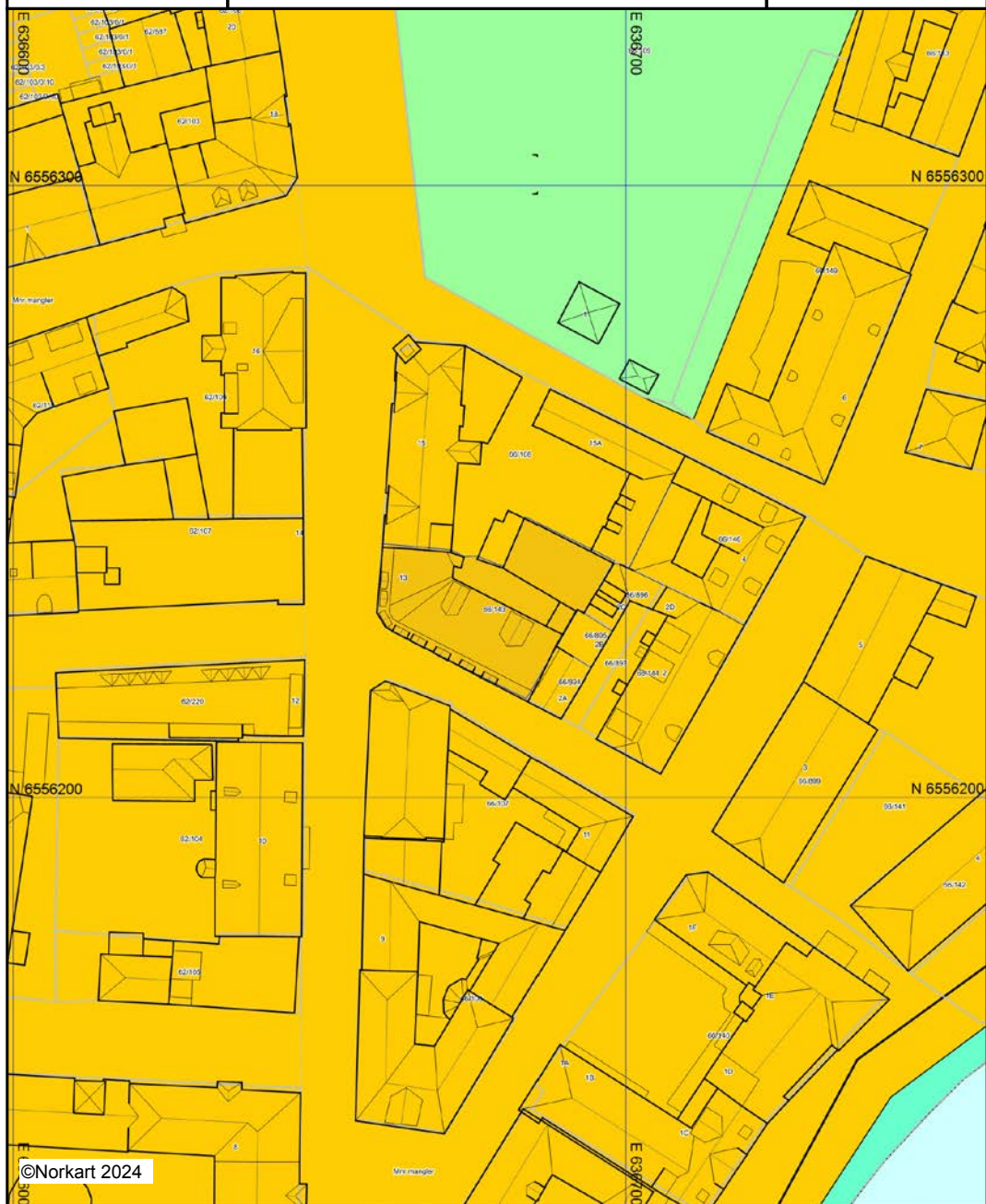
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/143/0/14
Adresse: Storgata 13
Utskriftsdato: 18.04.2024
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 2008

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnings
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 18.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Storgata 13, 1776 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

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

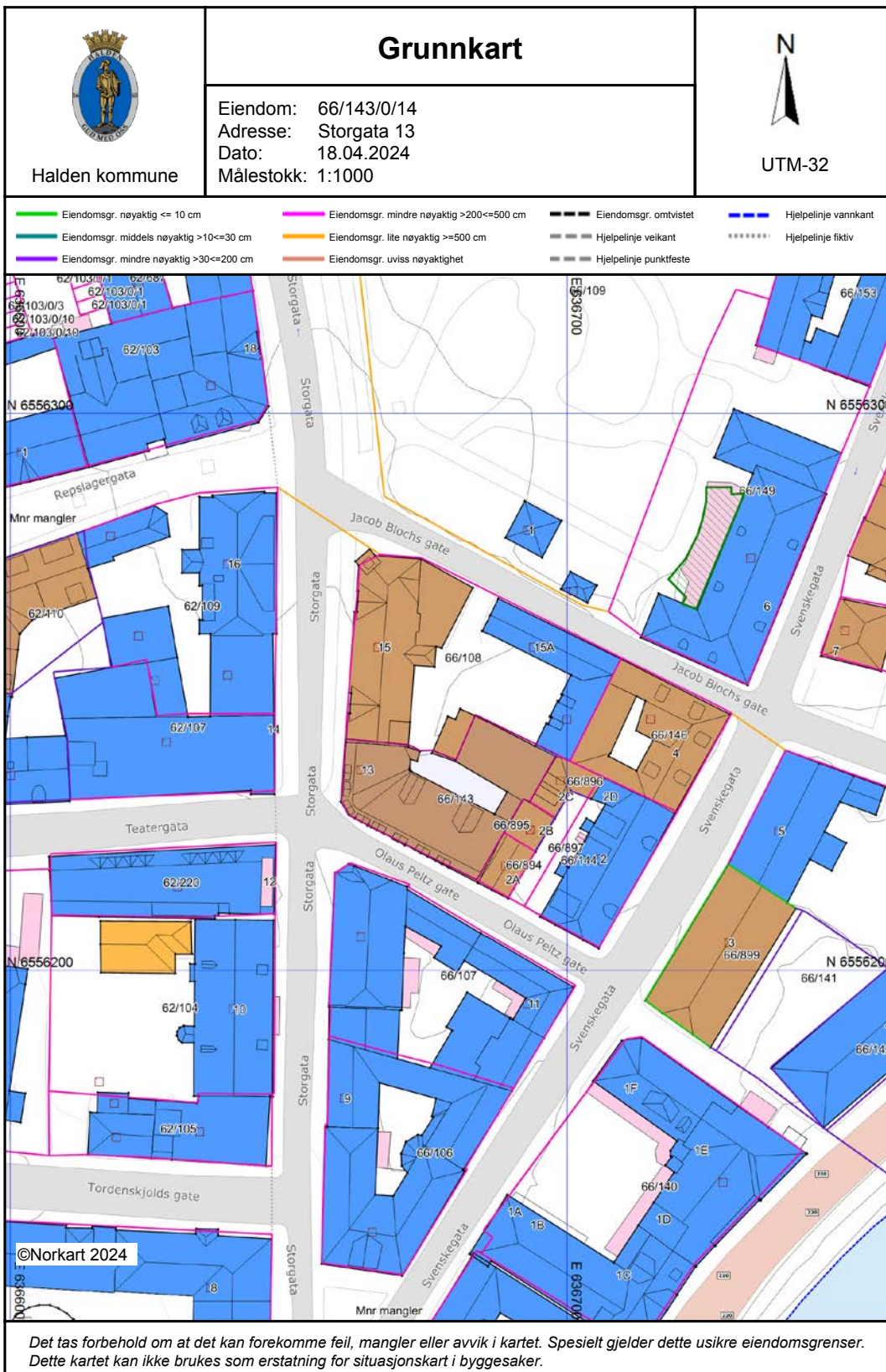
Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 646 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

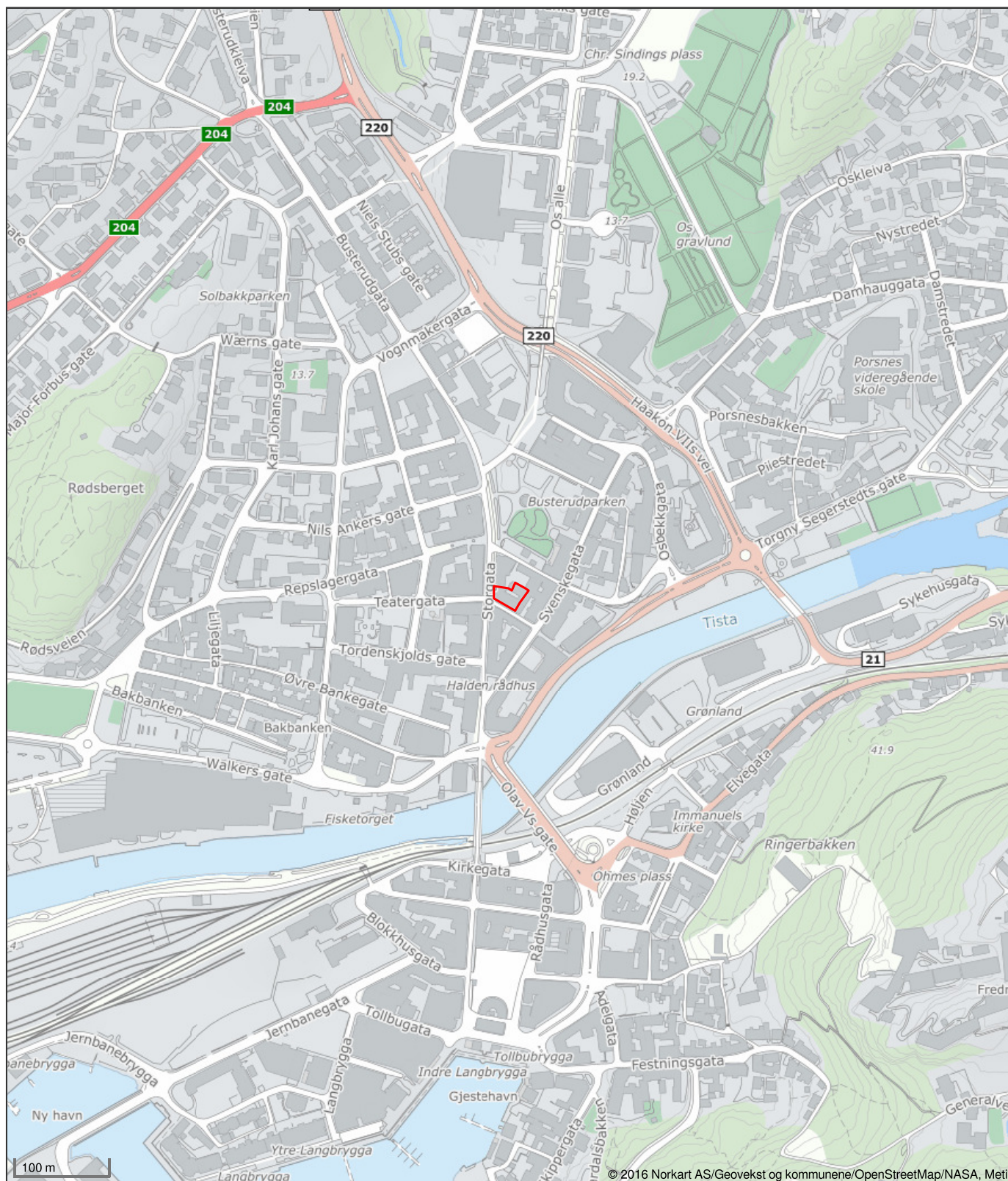
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 646 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 646 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570



Oversiktskart for eiendom 3101 - 66/143//



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: 18.04.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

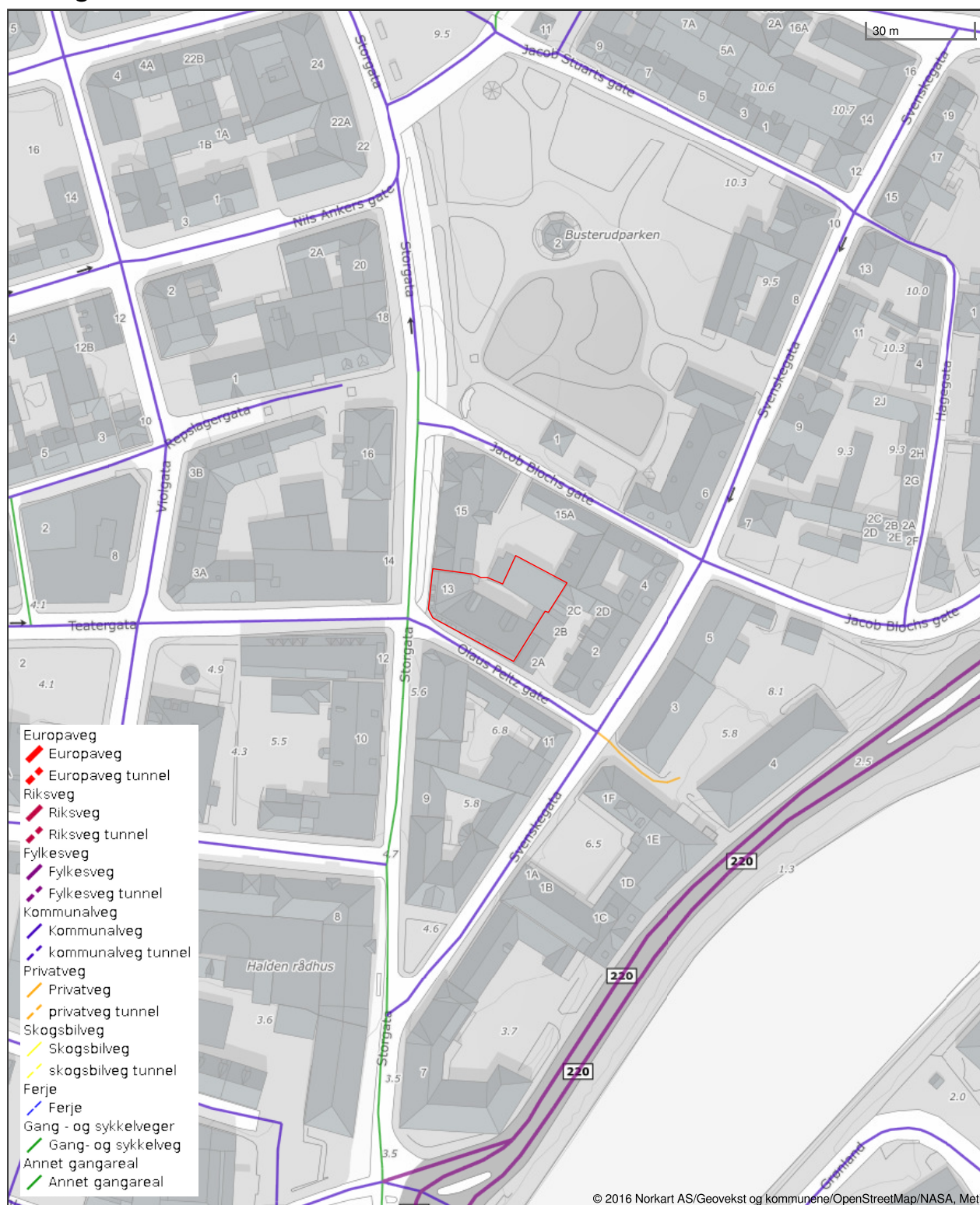
Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	14
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/143//



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: 18.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	14
Adresse	Storgata 13, 1776 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
Eiendomsskatt	1 965,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	5 210,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2176300 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 529,00 kr	3 264,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
				Sum	9 774,06 kr	4 886,53 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.

Storgata 13

Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Parken	2 min
Totalt 16 ulike linjer	0.2 km
Halden stasjon	6 min
Linje RE20	0.5 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.)	6 min
241 elever, 15 klasser	0.5 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	18 min
71 elever, 6 klasser	1.2 km
Låby skole (1-7 kl.)	6 min
278 elever, 14 klasser	2.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
362 elever, 15 klasser	0.4 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	28 min
376 elever, 16 klasser	1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes	9 min
1200 elever, 61 klasser	0.6 km
Halden vgs - avd. Risum	7 min
400 elever	3 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset Halden	1 min
Fisketorget Halden	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

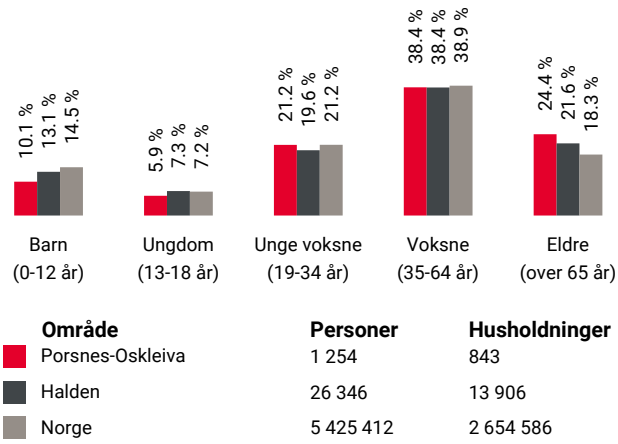
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	9 min
33 barn	0.6 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	9 min
75 barn	0.7 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år)	13 min
78 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate	5 min
Joker Torvet Halden	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport



Os skole

6 min



Aktivitetshall, ballspill

0.5 km



Stranda nærmiljøpark - akt.plass

7 min



Ballspill, friidrett

0.5 km



SKY Fitness Halden

0 km

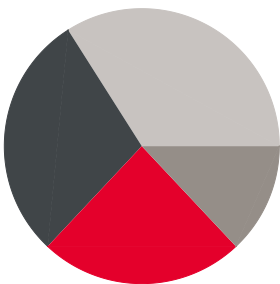


Timeout Energy Club

1 min



Boligmasse



24% enebolig
29% rekkehus
13% blokk
34% annet

«Nære sentrum, og nære jobben.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

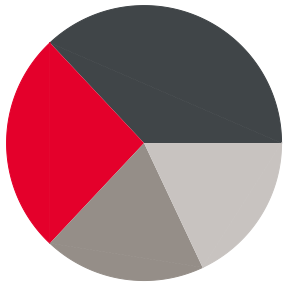
6 min



Apotek 1 Svanen Halden

0.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

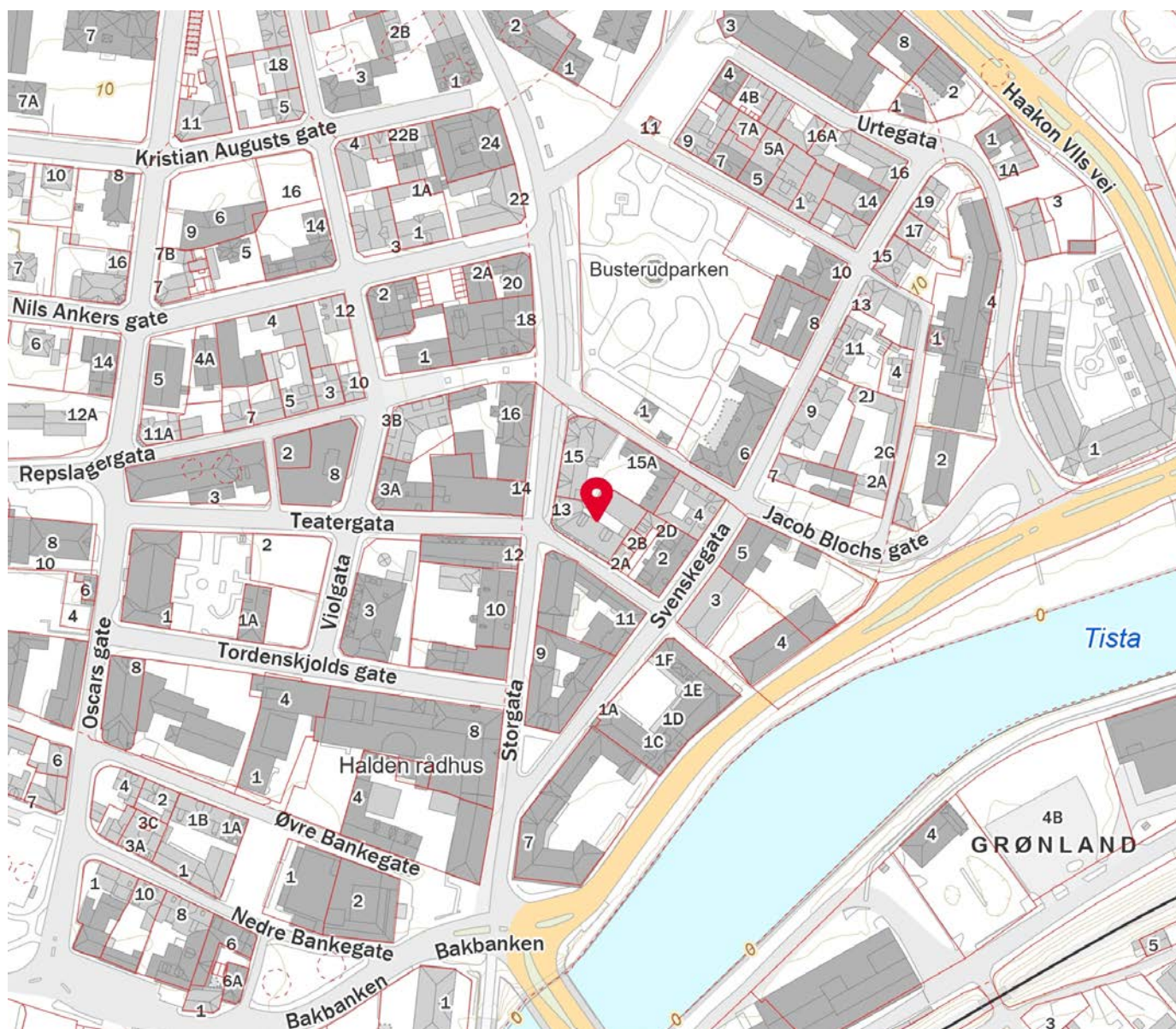
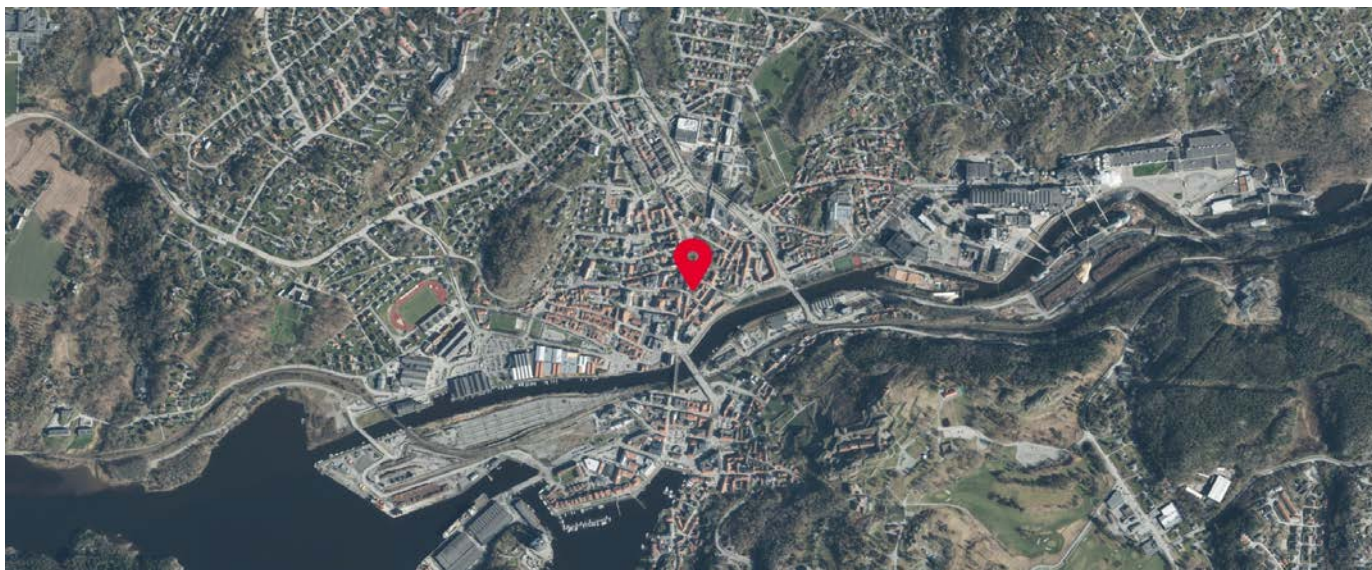
60%

Porsnes-Oskleiva
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Returneres etter tinglysing til

Gjensidige NOR Eiendomsmegling AS
Torggt. 6
1701 SARPSBORG
Tlf.: 69 12 00 24

TINGLYST

24 FEB. 2004

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festlenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
0101	HALDEN	66	143		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	
978 712 789	CENTRUM EIENDOMSVTVIKLING AS	1/1



Doknr. 991 Tinglyst 24.02.2004 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	eggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	eggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	eggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	eggs-areal
1	N	160		13	B	153		25				37			49
2	N	47		14	B	150		26				38			50
3	N	140		15	B	175		27				39			51
4	N	70		16				28				40			52
5	N	60		17				29				41			53
6	N	153		18				30				42			54
7	N	180		19				31				43			55
8	N	153		20				32				44			56
9	B	135		21				33				45			57
10	B	90		22				34				46			58
11	B	100		23				35				47			59
12	B	130		24				36				48			60
Sum tellere:				1896				= nevner:				1896			

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

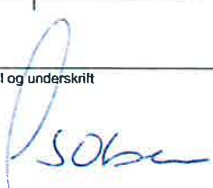
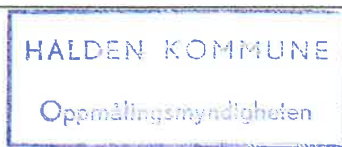
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Sarpsborg 23.12.03</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
---	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	143			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
06.01.2004		 J.S. Olsen oppm.sjef		
				

Noter:

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

Rett kopi bekreftes
 Statsaut. eiendomsmegler MNEF
 JENS OLAV JACOBSEN



• FEELUSAE EAL
 • SNR. 1-8 NERING
 • SNR. 9 Boic
 • SNR. 10 Boic
 • SNR. 11 Boic
 • SNR. 12 Boic
 • SNR. 13 Boic
 • SNR. 14 Boic
 • SNR. 15 Boic

STORET. 13, 4, ETG

REC. INDEX -	DATE
Entered by: HERRON, MRS. W. Z. Paid Index 266 5432 INDEX 11- 27 70 11- 28 70 11- 29 70	
GENERAL INFORMATION ASSOCIATE ELS DROVE/DECK ELS ELKTON CHRYSLER VVS	
STOREGATA 13, HA	



STORCT. 13, 3. ETT

[illegible]

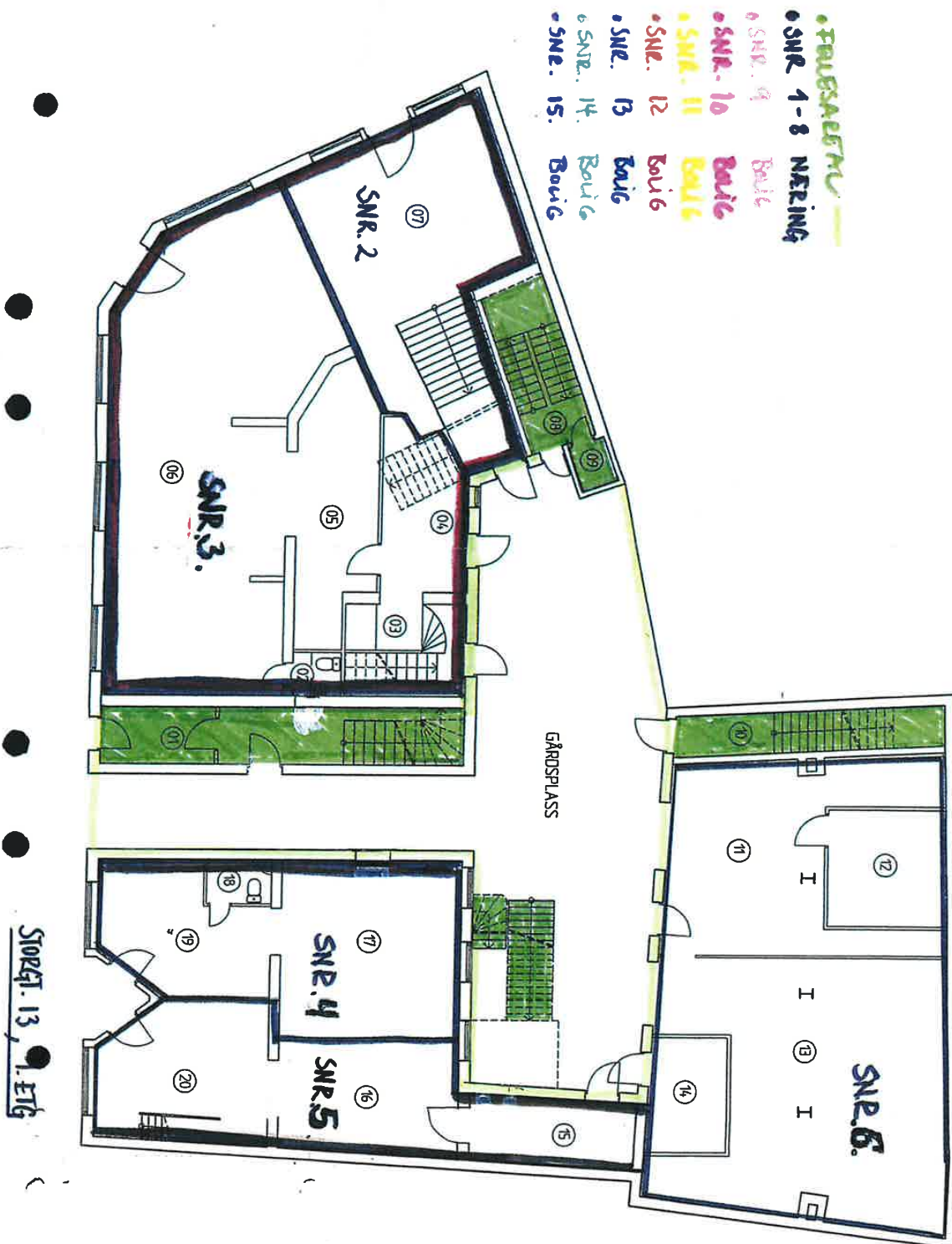
● FELLESAREA

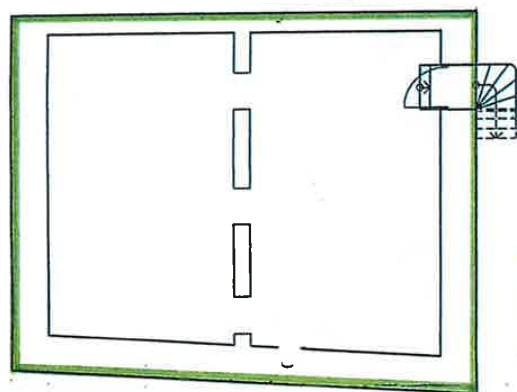
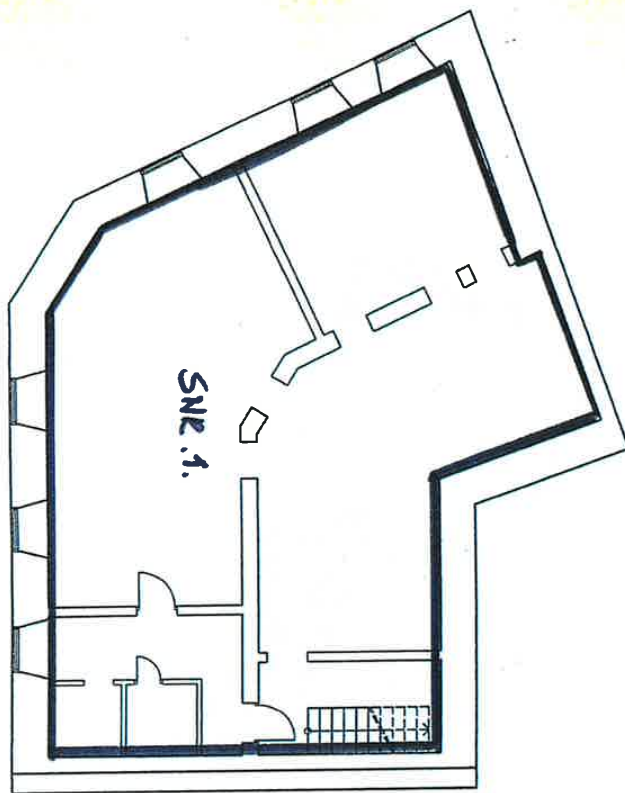
● SNE.1-8	NEILING
● SNE. 9	Bois
● SNE.10	Bois
● SNE.11	Bois
● SNE.12	Bois
● SNE.13	Bois
● SNE.14	Bois
● SNE.15	Bois

- FUSASAPAL
• SNR. 1-8 NEKING
• SNR. 9 Boi 6
• SNR. 10 Boi 6
• SNR. 11 Boi 6
• SNR. 12 Boi 6
• SNR. 13 Boi 6
• SNR. 14 Boi 6
• SNR. 15 Boi 6



STREET. B, 2. ETG.





- SNE. 9 Boie
- SNE. 10 Boie
- SNE. 11 Boie
- SNE. 12 Boie
- SNE. 13 Boie
- SNE. 14 Boie
- SNE. 15 Boie

STØGG. R. COEUSE

REV. INDEX	DATE
1	2004/991/2
2	2004/991/2
3	2004/991/2
4	2004/991/2
5	2004/991/2
6	2004/991/2
7	2004/991/2
8	2004/991/2
9	2004/991/2
10	2004/991/2

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET STORGATA 13 HALDEN

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 66 bnr. 143 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen datert 23.12.2003 delt opp i 15 seksjoner, tinglyst 24.02.2004.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett benevnes seksjon. Storgata 13 består av 7 seksjoner med næringsformål og 8 seksjoner med boligformål. Seksjon 1 (160/1896), 2 (47/1896), 3 (140/1896), 4 (70/1896), 5 (60/1896), 6 (153/1896) og 8 (153/1896) har næringsformål. Seksjon 7 (180/1896), 9 (135/1896), 10 (90/1896), 11 (100/1896), 12 (130/1896), 13 (153/1896), 14 (150/1896) og 15 (175/1896) har boligformål.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg, fellesinnretning mv.

§ 3

Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 4

Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 5

Sameiets plikter

Sameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige sameiere.

§ 6

Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer samt vaktmestertjeneste. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dersom innbetalte felleskostnader utgjør mer enn til dekning av fellesutgifter, skal det overskytende beholdes av sameiet til disposisjon for fremtidig vedlikehold eller annet.

Fellesutgiftene fordeles etter hver seksjons brøkdeler, men med den særordning for seksjon 1 som fremkommer nedenfor.

Seksjon 1 er et kjellerareal, som kun skal betale tilsvarende 50 % av de felleskostnadene som ellers ville falle på denne seksjonen etter sameiebrøken. Dette innebærer at andelen for seksjon 1 reduseres fra 160 til 80, og at nevneren reduseres fra 1896 til 1816 ved fordelingen av felleskostnadene. Hver seksjon vil dermed dekke følgende andel av felleskostnadene; seksjon 1 (80/1816), 2 (47/1816), 3 (140/1816), 4 (70/1816), 5 (60/1816), 6 (153/1816), 7 (180/1816), 8 (153/1816), 9 (135/1816), 10 (90/1816), 11 (100/1816), 12 (130/1816), 13 (153/1816), 14 (150/1816) og 15 (175/1816).

Eierne av næringsseksjonene skal dekke vedlikehold og drift av teknisk anlegg som bare betjener næringsseksjonen.

§ 7

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietaker leier videre til en annen leietaker.

Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 8

Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, etter advarsel, pålegges å selge seksjonen (jfr. eierseksjonsloven § 26). Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameieren eller personer han er ansvarlig for, etter to skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve tvangsfravikelse (eierseksjonsloven § 27). Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§ 9

Sameiermøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, innkalles til ordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av de sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10

Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, uavhengig av om dette er næring eller bolig. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Alle vedtak fattes med alminnelig flertall av gitte stemmer. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

§ 11

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og minimum ett styremedlem maksimum tre styremedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

§ 12

Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med 1 G, jfr. eierseksjonsloven § 25, i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum.

§ 13

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 14

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Enkel balanserapport

Fredag 12. Jan 2024 09:26 Side: 1/3

Firma: SAMEIET STORGATA 13 HALDEN
IB, Bevegelse, UB - Denne per. og hittil i år Periode: 12 2023

	IB denne periode	Denne periode	Ub denne peride	IB i år	Hittil i år	UB hittil i år
EIEDELER						
Anleggsmidler						
Sum Anleggsmidler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varige driftsmidler						
Sum Varige driftsmidler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finansielle anleggsmidler						
Sum Finansielle anleggsm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Varer						
Sum Varer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kommunal/statlig mva						
Sum Kommunal/statlig m	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fordringer						
1500 - Kundefordringer	142 594,55	24 358,00	166 952,55	0,00	166 952,55	166 952,55
Sum Fordringer	142 594,55	24 358,00	166 952,55	0,00	166 952,55	166 952,55
Forskudd/ Intermim						
1749 - Andre Forskudd	20 756,23	0,00	20 756,23	0,00	20 756,23	20 756,23
Sum Forskudd/ Intermim	20 756,23	0,00	20 756,23	0,00	20 756,23	20 756,23
Investeringer						
Sum Investeringer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17.10.1

Vienna Software AG - Vienna Global (x1260100)

Enkel balanserapport

Fredag 12. Jan 2024 09:26 Side: 2/3

Firma: SAMEIET STORGATA 13 HALDEN
IB, Bevegelse, UB - Denne per. og hittil i år Periode: 12 2023

	IB denne	Denne periode	Ub denne	IB i år	Hittil i år	UB hittil i år
	periode		periode			
Bankinnskudd, kontanter						
1920 - Bankinnskudd	20 414,58	6 715,50	27 130,08	0,00	27 130,08	27 130,08
Sum Bankinnskudd, kont	20 414,58	6 715,50	27 130,08	0,00	27 130,08	27 130,08
SUM EIENDELER	183 765,36	31 073,50	214 838,86	0,00	214 838,86	214 838,86

GJELD OG EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital

Sum Innskutt egenkapita 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Opptjent kapital

2080 - Udekket tap 45 393,57 0,00 45 393,57 0,00 45 393,57 45 393,57

Sum Opptjent kapital 45 393,57 0,00 45 393,57 0,00 45 393,57 45 393,57

Sum Egenkaptil 45 393,57 0,00 45 393,57 0,00 45 393,57 45 393,57

Forpliktelser

Sum Forpliktelser 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Annen langsiktig gjeld

Sum Annen langsiktig gje 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Kortsiktig gjeld

2400 - Leverandørgjeld -1 096,00 0,00 -1 096,00 0,00 -1 096,00 -1 096,00

17.10.1

Vienna Software AS - Vienna Global (s1260100)

Enkel balanserapport

Fredag 12. Jan 2024 09:26 Side: 3/3

Firma: SAMEIET STORGATA 13 HALDEN
IB, Bevegelse, UB - Denne per. og hittil i år Periode: 12 2023

	IB denne Denne periode		Ub denne peride	IB i år	Hittil i år	UB hittil i år
Sum Kortsiktig gjeld	-1 096,00	0,00	-1 096,00	0,00	-1 096,00	-1 096,00
Sum Gjeld	-1 096,00	0,00	-1 096,00	0,00	-1 096,00	-1 096,00
SUM GJELD OG EGENKAPIT	44 297,57	0,00	44 297,57	0,00	44 297,57	44 297,57
UDISPONERT OVER-/UNDEI	-228 062,93	-31 073,50	-259 136,43	0,00	-259 136,43	-259 136,43
Kontroll linje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17.10.1

Vienna Software AS - Vienna Global (s1260100)

Enkel resultatrapport

Fredag 12. Jan 2024 09:25 Side: 1/3

Firma: SAMEIET STORGATA 13 HALDEN
Måneder og totalt Periode: 12 2023

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Totalt
DRIFTSINNTEKTER													
Salgsinntekter													
3100 - Salgsinntekt har	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-559 059,00	-55 110,00	-45 280,00	-659 449,00
Sum Salgsinntekter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-559 059,00	-55 110,00	-45 280,00	-659 449,00
Salg utenfor avgiftsområd													
Sum Salg utenfor avgiftso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andre inntekter													
Sum Andre inntekter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-559 059,00	-55 110,00	-45 280,00	-659 449,00

DRIFTSKOSTNADER

Varekostnad

Sum Varekostnad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-----------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Lønnskostnader

Sum Lønnskostnader	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
--------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Driftskostnader

6320 - Renovasjon, var	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114 347,04	0,00	0,00	114 347,04
6360 - Renhold	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 668,50	0,00	0,00	35 668,50

Enkel resultatrapport

Fredag 12. Jan 2024 09:25 Side: 2/3

Firma: **SAMEIET STORGATA 13 HALDEN**
Måneder og totalt Periode: **12 2023**

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Totalt
6390 - Annen Kostand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 451,25	0,00	0,00	4 451,25
6600 - Reparasjon og v	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96 280,00	17 048,75	13 750,00	127 078,75
6690 - Rep Vedlikehold	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 563,00	0,00	0,00	7 563,00
6700 - Revisjons- og re	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 709,00	0,00	0,00	12 709,00
6810 - Data/EDB kosta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 533,33	246,00	324,00	3 103,33
7400 - Kontingenter, fr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 990,00	0,00	0,00	1 990,00
7500 - Forsikringsprem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25 756,70	10 000,00	0,00	35 756,70
7710 - Generalforsamli	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 168,00	0,00	0,00	4 168,00
7770 - Bank og kortget	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 362,50	137,00	132,50	1 632,00
7780 - Renter og gebyr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365,00	0,00	0,00	365,00
7790 - Annen kostand,	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51 480,00	0,00	0,00	51 480,00
Sum Driftskostnader	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358 674,32	27 431,75	14 206,50	400 312,57
Avskrivninger													
Sum Avskrivninger	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUM DRIFTSKOSTNADER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358 674,32	27 431,75	14 206,50	400 312,57
Driftsresultat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-200 384,68	-27 678,25	-31 073,50	-259 136,43
FINANSPOSTER													
Sum FINANSPOSTER	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Enkel resultatrapport

Firma: SAMEIET STORGATA 13 HALDEN
Måneder og totalt Periode: 12 2023

Fredag 12. Jan 2024 09:25 Side: 3/3

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Totalt
RESULTAT ETTER FINANSPL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-200 384,68	-27 678,25	-31 073,50	-259 136,43
Dekningsbidrag i kroner (Sa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-559 059,00	-55 110,00	-45 280,00	-659 449,00
Dekning i prosent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00

17.10.1

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 10. oktober 2024 14:48
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240047 (gjelder saksnummer 5425679)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Storgata 13, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Jaskic
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 14.09.2009
- Det er ikke registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

08. oktober 2024 kl. 13:46 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Skatteetaten

Dato
30.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 66 Bnr 143 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Storgata 13, 1776 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 777 459
Som sekundærbolig:	kr 2 954 343

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendom	3101 66/143		
Utskriftsdato	18.04.2024	Antall datasett	94

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.

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.

12 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Vannforekomster
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrbær jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfasesoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter

- ☑ Utvalgte naturtyper
- ☑ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ☑ Villreinområder

- ☑ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ☑ Vernskog
- ☑ Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

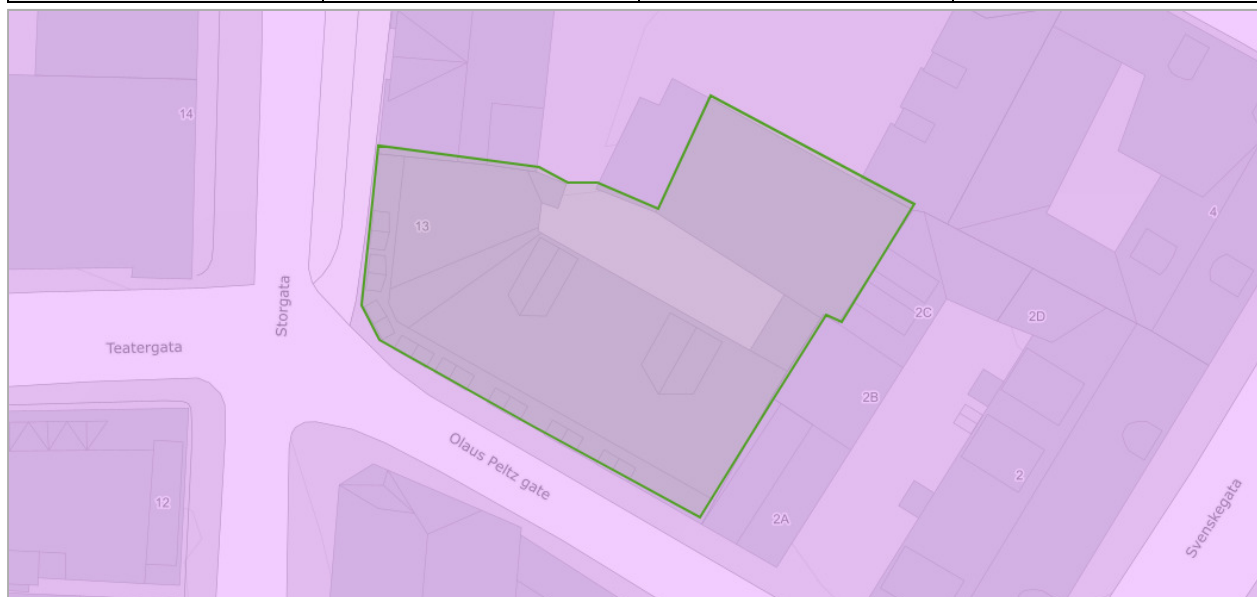
 Bebyggelse
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Halden Sentrum	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0101-0001-512	UTHUS, STORGATA 15, HALDEN	Ruin eller fjernet objekt
0101-0001-514	FORRETNING/KONTOR, STORGT. 13, HALDEN	Annet SEFRAK-bygg

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense.

Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt

sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart.

Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.04.2024
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	17.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å forbedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Modifisert forekomst - Svært dårlig potensial

Kjemisk tilstand

Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Osbekken/Schultzebekken	Viken FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
økologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Osbekken/Schultzebekken	Viken FK	Svært dårlig	SMVF

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.02.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Storgata 13, 1776 Halden
gnr. 66, bnr. 143, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240047

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559

E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

aktiv.
Tar deg videre