

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 126 940,-
Total ink omk.: Kr 4 676 940,-
Selger: Kent Richard Fossheim
Oddny Fossheim

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total: 131/131 m²
Tomtstr.: 157 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 42
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1101240096

Attraktiv og innholdsrik 1/2-part av tomannsbolig med integrert garasje og solrik terrasse.

Velkommen til en lettstelt bolig med mange fine kvaliteter. Huset ligger på et nyere boligområde på Lille-Edet og har blant annet direkte adkomst fra integrert garasje, montert el-billader, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg og herlige uteplasser både på fram og baksiden. Usjenert og påkostet uteareal med steintrapper, vakre blomsterbed og asfaltert gårds plass.

Gjennomgående god standard fra byggeåret med overflater som fremstår som lyse og tidsriktige. Klassisk pen kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som medfølger i salget. Begge badrom er flislagte med varme i gulv og dusjkabinett. Praktisk separat vaskerom.

Direkte utgang til frokostbalkong fra kjøkkenet og til terrasse fra stuen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	67
Kommunale opplysninger	72
Nabolagsprofil	90
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, vaskerom, gang, teknisk rom, 2 stk soverom, garasje.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Bad, stue, kjøkken, gang, soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

78 m² Terrasse på baksiden og balkong på fremsiden av boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

157 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårds plass, fjell og blomsterbed.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på toppen av Lille-Edet, med kort vei til Campus Remmen ved Høgskolen og til flere barnehager og skoler. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og til flotte turområder, svømmehall og idrettspark. Boligområdet er lokalisert cirka 3 km vest for Halden sentrum. Enkel adkomst ut på E6.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Låby/Strupe

Bygningssakkyndig

Patrick Dybedal Svendsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt plate mot grunn. Yttervegger av bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig Patrick Svendsen, for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1.etg: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom.

2.etg: Gang, 1 soverom, bad, kjøkken, stue med utgang til terrasse.

I tillegg er det integrert garasje og teknisk rom i 1.etg.

Standard

Det er gjennomgående god og velholdt standard fra byggeåret med overflater som fremstår som lyse og tidsriktige. Klassisk pen innredning fra med slette fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer som medfølger i salget. Badet er begge flislagte og har varmekabler i gulv og dusjkabinett.

Praktisk vaskerom med benkeplate og benkeskap, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen, i tillegg varmepumpe og peisovn med glassdør i stuen.

Direkte utgang til solrik balkong fra kjøkkenet. Fine opparbeidede uteareal med steintrapper, blomsterbed og asfaltert gårdsplass.

Terrengforhold

Vurdering / Avvik: Terrengforholdet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrengforholdet har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal

hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Takstmannens

erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens: Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende.

Vurdering / Avvik: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) Balkong med utgang fra kjøkken og soverom i 2. etasje på 18 m².

Terrassebord

på konstruksjon og av impregnert materiale. Manuell markise ved takrenne. Balkongen er delvis overbygd av tak. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Årsak / Konsekvens: Rekkverk ble målt under dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverkshøyde er på 100 cm for balkonger og terrasser på inntil 10 m over bakken. Dette kan føre til fall fra balkongen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredsstiller dagens krav til rekkverk.

Terrasser og plattinger på terreng.

Vurdering / Avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) Terrasse på 59,8 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon og teknet av terrassebord. Det er bygget levegg mot nabo. Rekkverk er målt til ca. 100 cm høyde.

Årsak / Konsekvens: Det er manglende rekkverk på terrassen i en liten lengde inn mot fjell. Det er krav til rekkverk er på 100 cm. for terrasser som er over 0,50 m over bakken. Dette kan føre til fall fra terrassen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man montere rekkverk i hele lengden som er over 0,50 m. fra terreng til terrasse.

Rom under terreng.

Vurdering / Avvik: Overflater - Gulv. Parkett og fliser på gulv. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel flislagte gulv har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

Bad 2.etasje.

Beskrivelse: Badet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik - Overflater - Gulv - Fliser på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene.

Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

Bad 1.etasje.

Vurdering / Avvik. Overflater - Gulv. Fliser på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene.

Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert hulrom under gulvfliser gjennomgående på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

Vaskerom 1.etasje.

Vurdering / Avvik. Overflater - Gulv. Fliser på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt fall på gulv og 5 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning. Det ble også målt manglende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres. Gulvet må også rives opp og det må støpes nytt tilfredstillende fall til sluk.

Teknisk rom.

Teknisk rom med en størrelse på 1,5 m². Overflater av gulvbelegg på gulv som er lagt med sokkel rundt på alle vegger, Malt gips på vegger og underside av trapp i himling. Det er montert sluk i gulvet med tilfredsstillende klemring rundt gulvbelegget. Gulvet mangler fall, men har oppbrett på ca 20 mm ved terskel.

Årsak / Konsekvens: Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør. Her er kravet fra byggetidspunktet (TEK10) 25 mm over topp slukrist. Det er usannsynlig at vann vil trenge ut av rommet før det går ned i sluk, men nevnes som et avvik mot byggeforskriftene på oppføringstidspunktet av boligen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran/belegg.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit.

Anlegget fremstår med god faglig utførelse.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert rød varseltrekant på styrepanelet til anlegget.

Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringdagen, så det er ukjent hva som er årsaken til varselet. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varselet på ventilasjonsanlegg.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

79222925

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, varmepumpe i stue. Ellers varmekabler på begge bad, vaskerom samt i gang 1.etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 32 009

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær
Kr 843 423

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 3 205 006

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 42, seksjonsnummer 1 i Halden kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

113 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 550 000,00))

128 190,- (Omkostninger totalt)

4 678 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 940

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

12 900 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 700 Utlegg fotograf

4 167 Utlegg kommunale opplysninger

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000.

Oppdragsansvarlig

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

vera.gummesen@aktiv.no

Tlf: 997 95 559

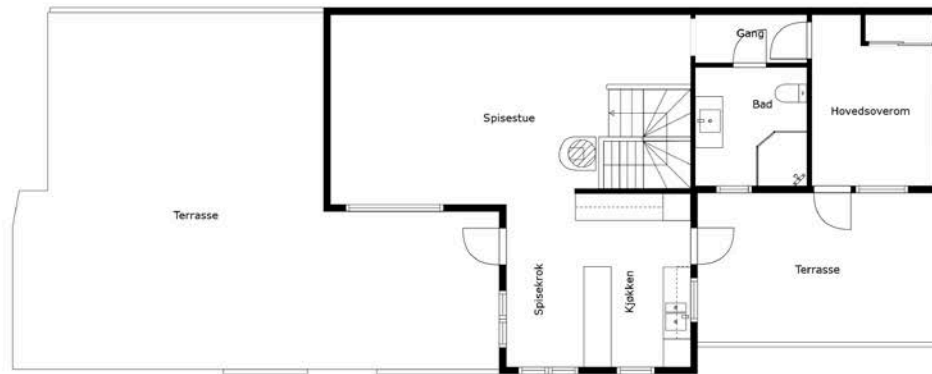
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

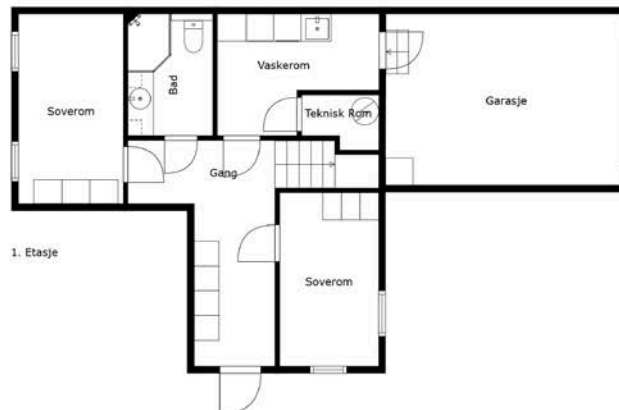
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

08.08.2024



2. Etasje



1. Etasje

FOTO
etætera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











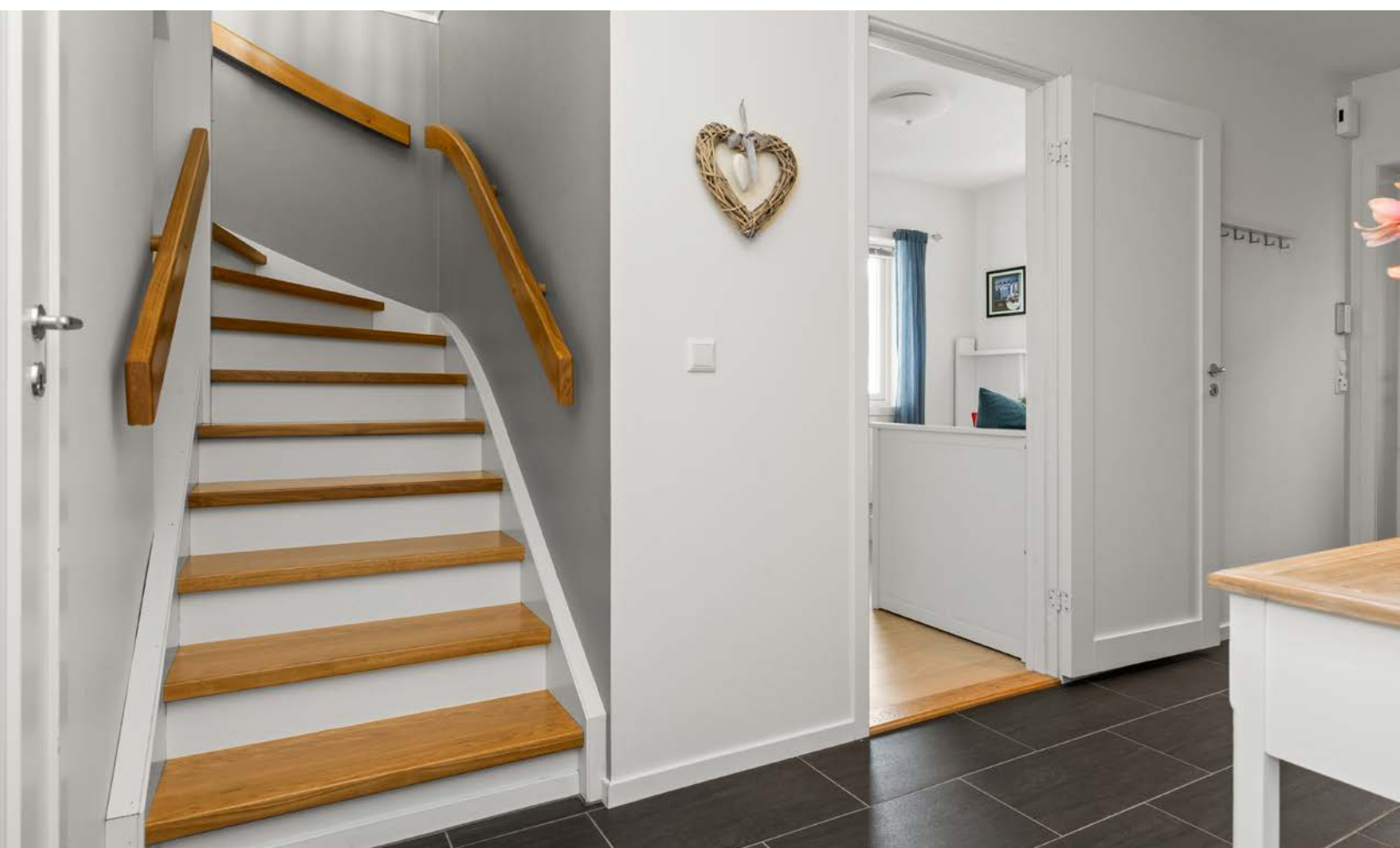














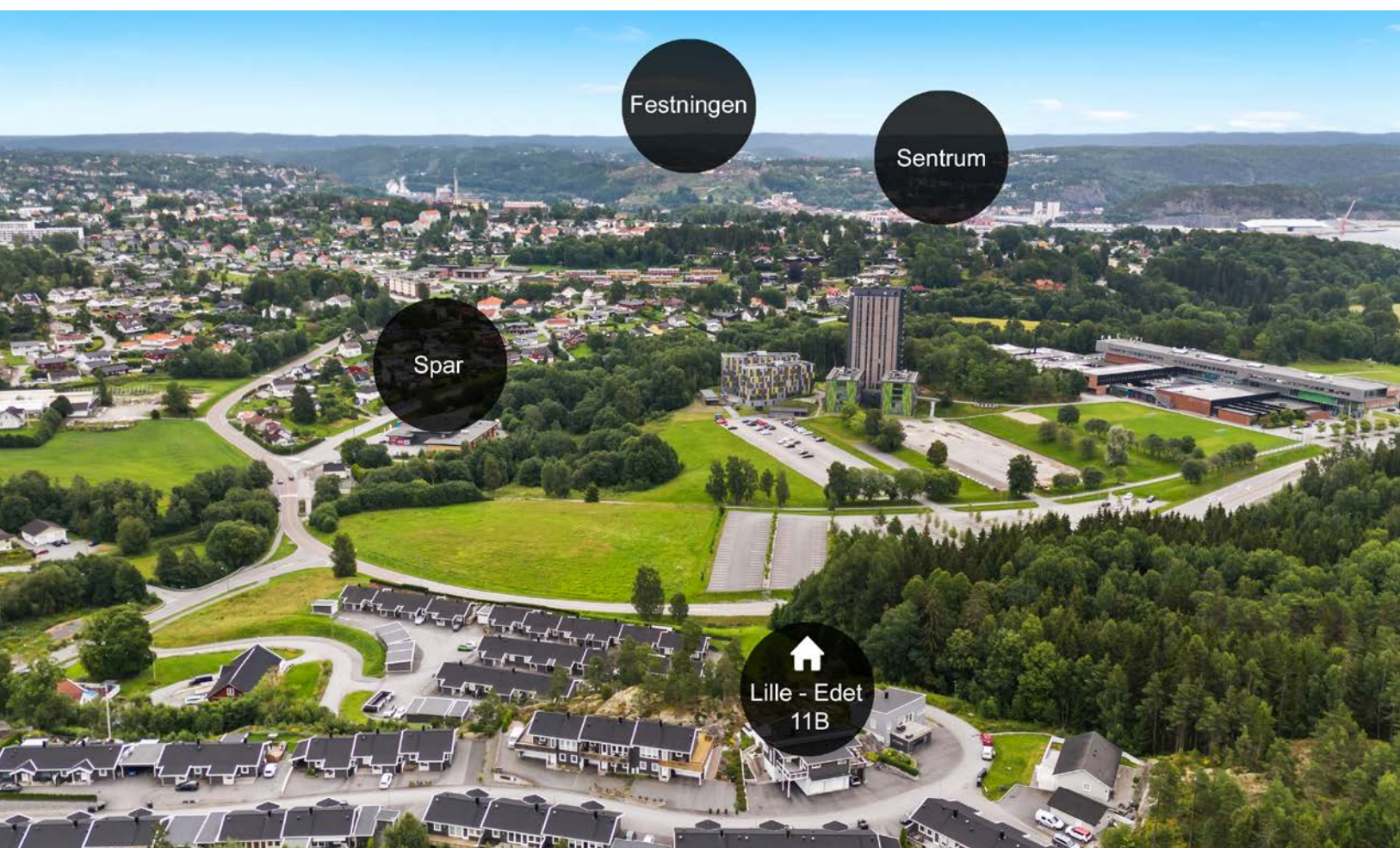


















Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr: 60 Bnr: 42 Fnr: 0 Snr: 1



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 789783

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bygningsssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.
Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN) modul C - Takst
Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle

bygningmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsdagspunkt.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

EGNE FORUTSETNINGER:

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Oppsummering av bygningens tilstand

Halvparten av tomannsbolig.

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 55 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom - 1. etasje

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Radon

- Radon

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

- Garasje

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Teknisk rom

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etasje

Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG IU
1 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - 1. etasje

Spesielle observasjoner

Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

GULV

Fliser på bad. Fliser på vaskerom. Parkett og fliser i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Malt gips på vaskerom. Malt gips i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malt gips i alle rom.

INNREDNING.

BAD 2.ETASJE:

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og speilskap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett i hjørnet.

BAD 1.ETASJE:

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett i hjørnet.

VASKEROM:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med 1-greps blandebatteri og høyskap stående i hjørnet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

KJØKKEN:

Innredning av med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys/stikkontakter.

OPPVARMING:

Vedovn i stue, varmpumpe i stue og varmekabler på begge badene, vaskerom og gang i 1. etasje

Oppdragsopplysninger

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Rekvirent

Rekvirent: Kent Richard Fossheim **Rekvirent dato:** 01.07.2024

Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen
Kent Richard Fossheim **Besiktigelsesdato:** 05.07.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	60	42	0	1

Adresse: Lille-Edet 11B, 1783 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kent Richard Fossheim
Oddny Fossheim

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring på montering av elbil lader fra Fossen elektro.
Ferdigattest	2013	Det er fremvist ferdigattest for bygningen.
Samsvarserklæring	2015	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av el-anlegget i boligen av Elektrikertjenesten.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 157
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Kommunekart.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Pent omgitt av blomsterbedd, bart fjell og asfaltert gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Halvparten av tomannsbolig.

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2013	2022	Det ble montert elbil lader.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Halvparten av tomannsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
2. etasje	67	67	
1. etasje	64	42	22
Sum:	131	109	22

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, gang og soverom.	
1. etasje	Bad, vaskerom, gang og 2 stk soverom.	Garasje og teknisk rom.

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er brukt rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Halvparten av tomannsbolig.

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	67			78
1. etasje	64			
Sum:	131	0	0	78
Sum BRA:	131			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, gang og soverom.			Terrasse på baksida av boligen og balkong på fremsida av boligen.
1. etasje	Bad, vaskerom, gang, teknisk rom, garasje og 2 stk soverom.			

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.



Bygningsbeskrivelse

Halvparten av tomannsbolig.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av plastrør.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av bart feil.

TG 1

Fundamenter

Fundamentering blir vurdert med utgangspunkt i planhet på innvendige overflater. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



TG 1

Grunnmur

Ringmur av Thermomur som er pusset utvendig. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren eller steniplatene. Fremstår i normalt god stand.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, teknet med vindtett og klemler. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

TG 1

Kledning

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedører og ytterdør fra 2013.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra kjøkken og soverom i 2. etasje på 18 m². Terrassebord på konstruksjon og av impregnerert materiale. Manuell markise ved takrenne.

Balkongen er delvis overbygd av tak.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Årsak / Konsekvens:

Rekkverk ble målt under dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav til rekkverkshøyde er på 100 cm for balkonger og terrasser på inntil 10 m over bakken. Dette kan føre til fall fra balkongen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man vurdere om man vil skifte ut rekkverk, slik at man tilfredsstiller dagens krav til rekkverk.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse på 59,8 m² ved stue, understøttet av søylefundament og trekonstruksjon og tekket av terrassebord. Det er bygget levegg mot nabo.

Rekkverk er målt til ca. 100 cm høyde.

Årsak / Konsekvens:

Det er manglende rekkverk på terrassen i en liten lengde inn mot fjell. Det er krav til rekkverk er på 100 cm. for terrasser som er over 0,50 m over bakken. Dette kan føre til fall fra terrassen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man montere rekkverk i hele lengden som er over 0,50 m. fra terreng til terrasse.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Saltak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket ble befart fra bakkeplan, da det ikke var tilgang til taket på befaringsdagen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Yttertak av antatt sløyfer, leker og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

TG 1

Utstyr på tak

Det er montert takstige og feieplattform på taket.

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Takrenner og nedløp av aluzink fremstår i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Parkett og fliser på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel flislagte gulv har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt gips på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt gips i himlinger.
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Vegger mot grunnen er oppbygget av thermomur kledd med malt gips. Dette anses ikke som en risikokonstruksjon mot grunn.
Det antas at det ikke er noe tilfarergulv, bare parkett og fliser rett på betong.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Balansert ventilasjon i hele boligen.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG IU

Spesielle observasjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot grunnen og avdekket thermomur liggende rett mot malt gips. Det er ikke mulig å måle fuktighet i en slik konstruksjon. Det ble ikke avdekket noen bygningsmessige svakheter. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av de oppforede/utforede konstruksjoner.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og speilskap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:100 fall på gulv og 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser gjennomgående på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips med sokkelflis på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett i hjørnet. Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er av innredning og overflater fra byggeår (2013).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt fall på gulv og 5 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom under gulvfliser på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Hulrom under



gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning. Det ble også målt manglende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres. Gulvet må også rives opp og det må støpes nytt tilfredstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips med sokkelflis på vegg.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er synlig klemring og membran i sluk av plast.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Det er fremvist ferdigattest for oppgradering av våtrommene. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med spalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask med 1-greps blandebatteri og høyskap stående i hjørnet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det var ingen vegger som står i våtsonen, så det ble boret fra teknisk rom inn mot nærmeste vegg i nærheten av sluk. Der ble det boret 73mm hull i tilstøtende vegg og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.
Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt gips og fliser på deler av veggen rundt kjøkkeninnredning.
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malt gips i himling.
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.
Det er montert waterstop under kjøkkenkum.

TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.
Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

TG 1

Innredning

Innredning av med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kombiskap og platetopp. Ventilator over kokeplate med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys/stikkontakter.
Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <6 mm. Totalt avvik <12 mm.

TG 1

Gulv på grunn

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <4 mm. Totalt avvik <7 mm.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og er derfor behagelig å gå i.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Contura ildsted montert i stue. Ildstedet fremstår oppbygget med tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein av stålpipe. Skorsteinen fremstår oppbygget med faglig god utførelse.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. I boliger bygd etter 2010, kan man være forholdsvis trygg for radon. Med byggeforskriftene som kom i 2010, TEK10, kom det krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen og opplegg for radonbrønn klargjort i tilfelle det blir målt for høye radonnivåer til tross for radonsperren.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Parkett på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt gips på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.
Det har blitt observert noe sparkling av hjørne ved ildsted. Dette anses ikke som et bygningsmessig avvik, men vil være estetisk merkbart.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt gips i himlinger.
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Balansert ventilasjon i boligen.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG 2****Teknisk rom**

Teknisk rom med en størrelse på 1,5 m². Overflater av gulvbelegg på gulv som er lagt med sokkel rundt på alle vegger, Malt gips på vegger og underside av trapp i himling.

Det er montert sluk i gulvet med tilfredsstillende klemring rundt gulvbelegget. Gulvet mangler fall, men har oppbrett på ca 20 mm ved terskel.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør. Her er kravet fra byggetidspunktet (TEK10) 25 mm over topp slukrist. Det er usannsynlig at vann vil trenge ut av rommet før det går ned i sluk, men nevnes som et avvik mot byggeforskriftene på oppføringstidspunktet av boligen.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen være minimum 25 mm fra topp slukrist til topp membran/belegg.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



TG 1

Garasje

Bruksareal 19,9 m².

Grunnmur:
Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:
Vippeport med elektrisk styring.

Yttervegg:
Pusset thermomur.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på vaskerom med brutt avløp til sluk på teknisk rom.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i 1. etasje og er funksjonstestet ok.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter med lekkasjesikring stående i teknisk rom.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Anlegget fremstår med god faglig utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert rød varseltrekant på styrepanelet til anlegget.
Ventilasjonsanlegget var i drift på befaringsdagen, så det er ukjent hva som er årsaken til varselet. Ytterligere undersøkelser må utføres.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varselet på ventilasjonsanlegget bli utbedret.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe stående på vegg i stue. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

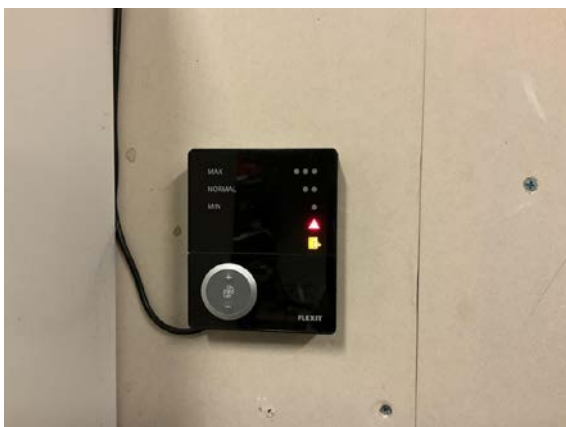
Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 03.07.2024
Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Bilder



Rød varseltrekant på styrepanelet til ventilasjonsanlegget.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysnings spørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2013	Hjemmelshaver opplyser om at el-anlegget er urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har utført noen elektriske arbeider av el-anlegget uten å tilkalle registrert elektroinstallatør.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt montert elbil lader av Fossen Elektro i 2022. Det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrolltidspunktet og det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke oppleves at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, brantilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Det er ikke vurdert at det er nødvendig med utvidet el-kontroll i boligen.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

400V TN anlegg. To-delt sikringsskap. Øvre del med AMS måler og automatsikringer. Nedre del med svakstrømsfelt tilegnet bredbåndsløsninger. El-anlegget forøvrig fremstår uten feil og mangler.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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 bygnings sakkyndig 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.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres branddetektor i hver etasje.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres 6 kg ABC pulverapparat i boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	Det er mulighet for rømning via vindu på soverom, ytterdør og gjennom garasje.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Det er observert minimum 2 rømningsveier fra hver etasje.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår med dobbel gips.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	

Lille-Edet 11B

1783 Halden

Gnr.: 60 Bnr.: 42 Fnr.: 0 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 03.07.2024

Utskrift: 05.07.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Halvparten av tomannsbolig.

Det foreligger ferdigattest til boligen.

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Signatur

Signatur

Halden - 05.07.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oddny Fossheim	Kent Richard Fossheim
Gateadresse	
Lille-Edet 11B	
Poststed	Postnr
HALDEN	1783
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalenr.	79222925

Document reference: 1101240096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OF, KRF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddny Fossheim	fe34543484aaac8c177cba5 2651f2b0a0816f57a	02.07.2024 09:37:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Richard Fossheim	098c50df741603aaacf6452 bbfe29b3a88d9b0e1	02.07.2024 09:31:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240096

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Lille-Edet 11B, 1783 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	5 039,30 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
Sum	26 254,58 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1861100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 583,00 kr	2 791,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	4 751,88 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	32 009,47 kr	15 697,81 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

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	228.2
Etablert dato	14.11.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	135/270		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	60/42, 60/42/0/1, 60/42/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	60/42, 60/42/0/1, 60/42/0/2
Seksjonering Seksjonering	16.02.2016 16.02.2016	J 11/16	Tinglyst 23.02.2016	60/43 (-1701,5), 60/43/0/1 (299,5), 60/43/0/2 (111,9), 60/43/0/3 (179,8), 60/43/0/4 (171,3), 60/43/0/5 (101,7), 60/43/0/6 (193,4), 60/43/0/7 (203,1), 60/43/0/8 (108,9), 60/43/0/9 (69,6), 60/43/0/10 (262,4) 60/2, 60/42/0/1, 60/49, 60/55
Seksjonering Seksjonering	12.11.2013 12.11.2013	J 123/13	Tinglyst 19.11.2013	60/42 (-479,9), 60/42/0/1 (228,2), 60/42/0/2 (251,7) 0101-60/41, 60/2, 60/43, 60/55

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557177.12	634429.41		Ja	228.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSSHEIM ODDNY F050870*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LILLE-EDET 11B 1783 1783 HALDEN	Bosatt (B)
FOSSHEIM KENT RICHARD F140870*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	AREMARKVEIEN 2307 1798 1798 AREMARK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lille-Edet 11B	H0101	60/42/0/1	136	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lille-Edet 11 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1783 HALDEN	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	107 Remmen	Tettsted	1 Halden

Valgkrets	3 Låby		
-----------	--------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300377834		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	04.12.2013

1: Bygning 300377834: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 04.12.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	95,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.06.2013	22.06.2013
Ferdigattest	04.12.2013	09.12.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lille-Edet 11B	H0101	60/42/0/1	136	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	68	0	68	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 60/42

Bruksnavn		Beregnet areal	157.6
Etablert dato	23.06.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557167.21	634436.27		Ja	157.6	



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Lille-Edet 11B, 1783 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Henvisninger

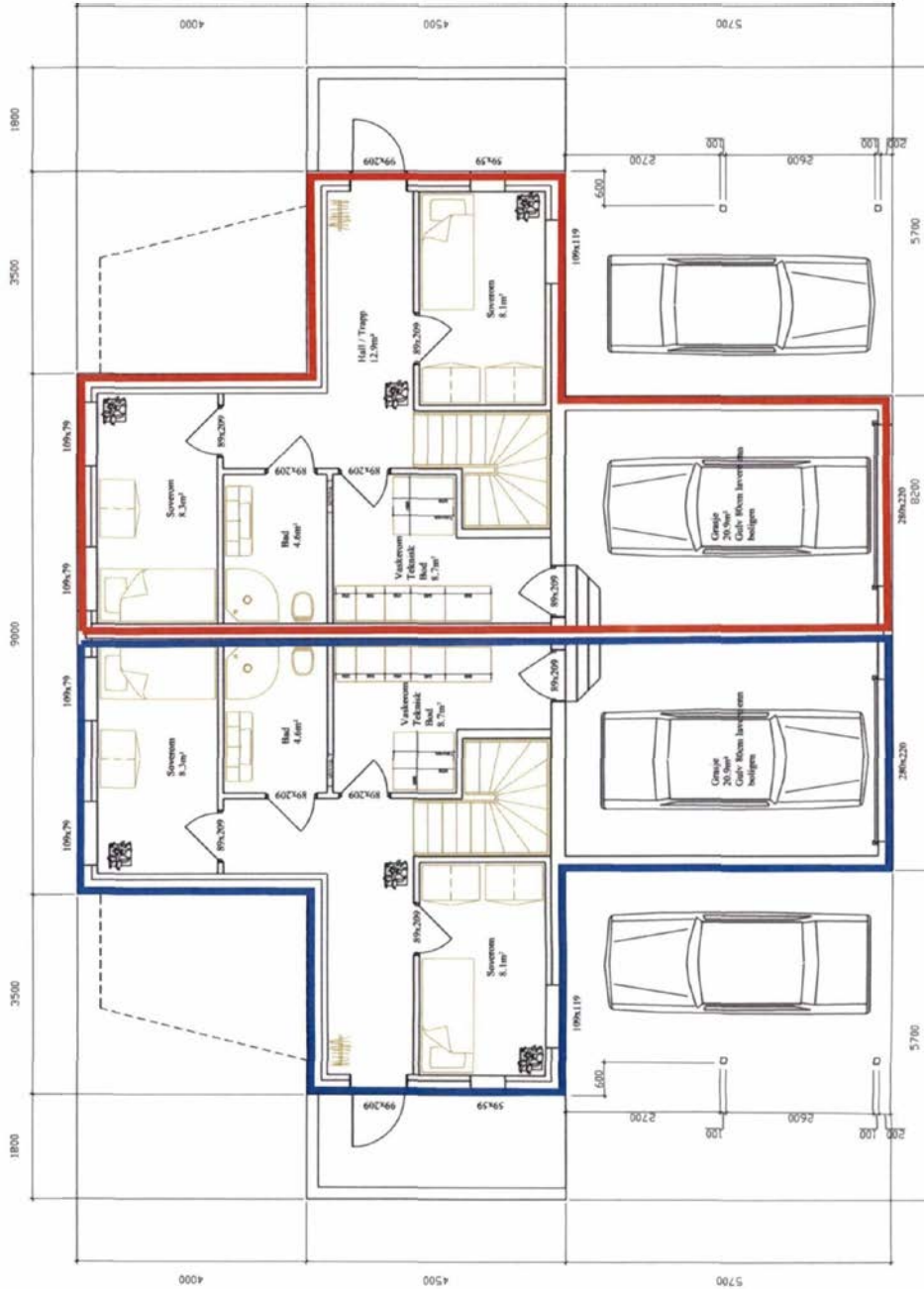
SEKSJON 1

SEKSJON 2

SEKSJONERING
KJELLERETASJE



LILLE EDET	
Prosjekt	TD-ANNEBBL1860
Blom	42
ØSTENSVIK	
PLAN KJELLER	
Byggher	Ullensaker Kommune
Byggetid	3-15 (K2) JUN
Byggetype	JAR-PÅSKE NILSEN
Byggher	ØSTENSVIK
Byggher	Osloregionen
Byggher	1004-2002 E3 844-100 B





Halden kommune

Byggesak

Øst AS
Postboks 1004
1787 BERG I ØSTFOLD

Att. Jan Erik Østensvik

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2013/1433-13 060/0042 Charlotte Dangstorp, 47 47 61 21 04.12.2013

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 3.12.2013, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lille Edet 11, 1783 HALDEN	060	0042		

Spesifikasjon

Tiltakets art

Nytt bygg - Tomannsbolig - BRA 271,3 m², BYA 191 m²

Vedtatt fattet av:

Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtatt dato

5.6.2013

Vedtaksnr

2013/125

Merknader

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

Husnummer.

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder.

Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, telf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, telf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2013/1433 (vår ref. øverst på brevet) og dato på ferdigattesten.

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Lille-Edet 11B, 1783 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 638 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA15

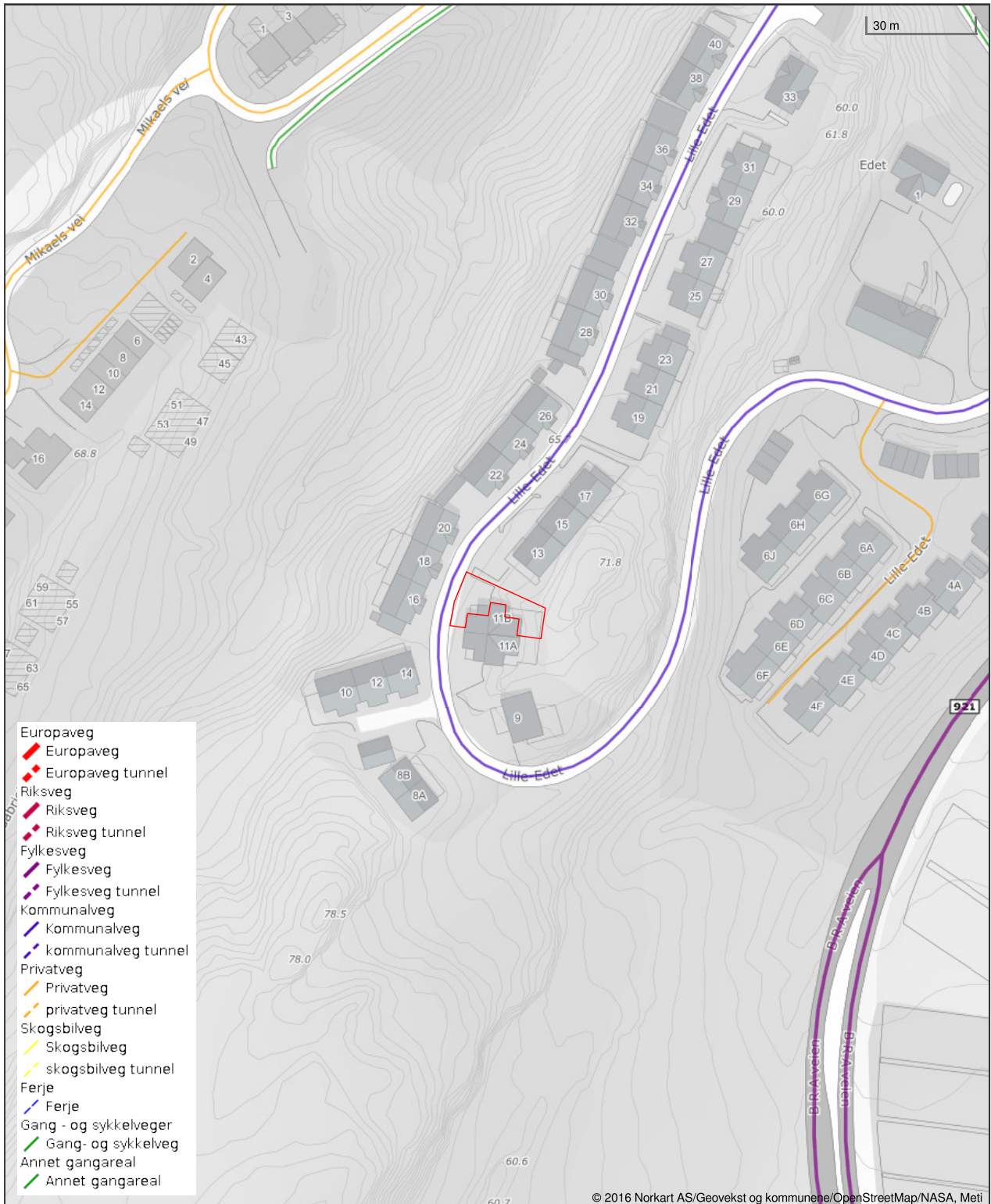
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-690
Navn	Del av Lille Edet

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/117/Reguleringsbestemmelser_del%20av%20Lille%20EdeL_vedtatt%20plan.pdf
Delarealer	Delareal 636 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn BK 3

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 60/42//1



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.



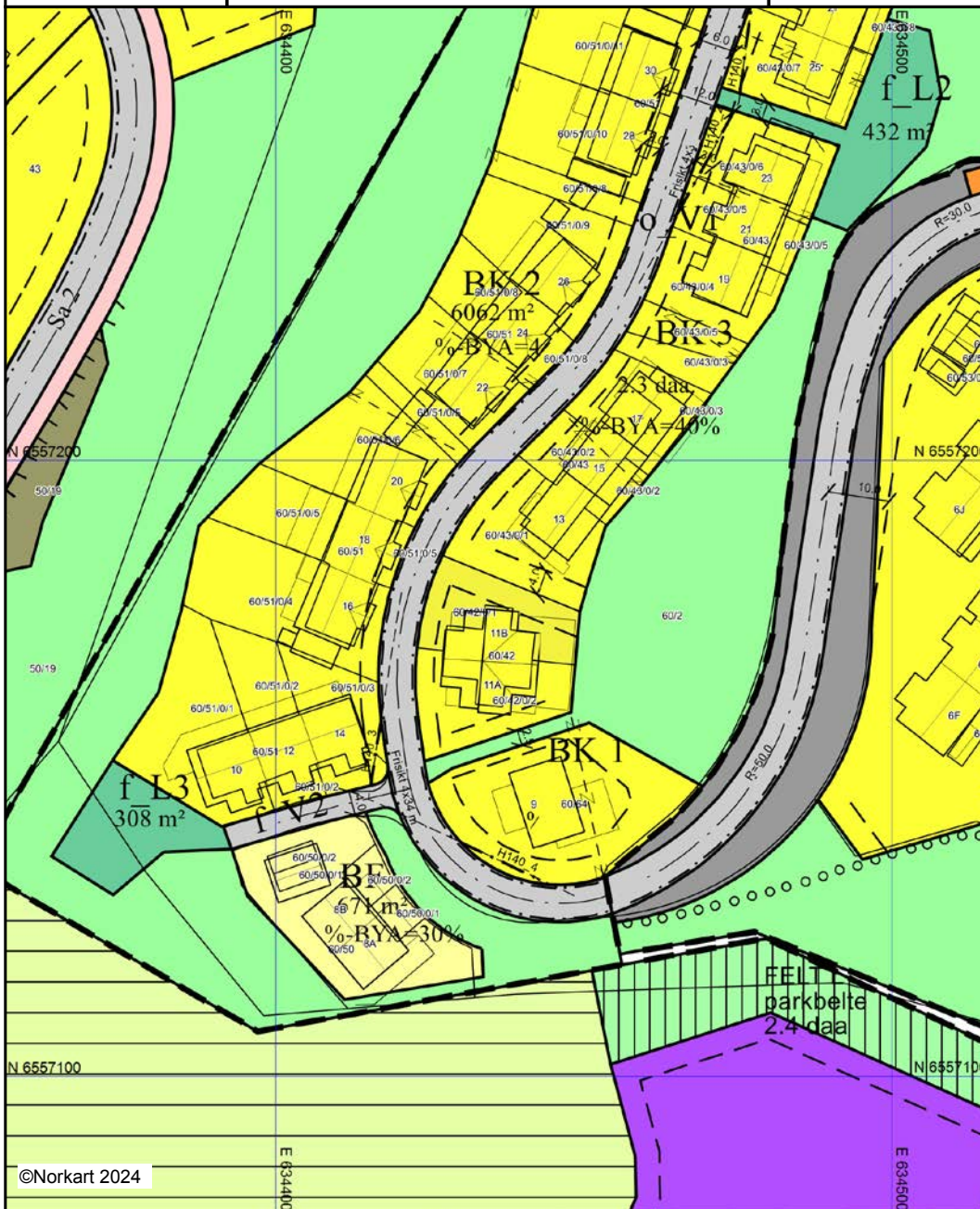
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/42/0/1
Adresse: Lille-Edet 11B
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for industri/lager
-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Park
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Del av Lille Edet"

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 20.8.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 2.10.2014, 17.12.2014

Dato for Kommunestyrets vedtak: 9.4.2015

Plan-ID: G-690

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)

Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)

Lekeplass (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp2010)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp3020)

§ 12-6 Hensynssone

Frisiktsone (H_140)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, (pbl § 12-7, nr. 10)

1. Hovedatkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.
2. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ihht. utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
3. Adkomst til N1 fra V1 skal etableres før det gis brukstillatelse for BK1.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Universell utforming, (Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4.2 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

1. Leke- og uteoppholdsarealer skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.
2. Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

4.3 Klimatilpassing, (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.4 Oppfylling av byggegrunn, (pbl § 12-7, nr. 12)

Det tillates ikke oppfylling av byggegrunn utover marine avsetninger uten at det gjøres egne geotekniske vurderinger, jf. figur 8 i planbeskrivelsen.

4.5 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Som en del av byggesøknaden skal det for hver av lekeplassene L1 – L3 og hvert enkelt delfelt BK1 – BK4 utarbeides utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanene skal i nødvendig omfang vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsførhold. Høyde ved inngangspartiet skal være målsatt.
- Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjørbare veg og gangarealer. Hovedadkomst for gående, vegbredder, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Plassering av søppelkasser/felles søppelhåndtering.

- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Beplantning og møblering av lekeplassene.

5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**, (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 **Krav til parkeringsdekning** (Jf. pbl § 12-7, nr.7)

1. For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal. Sykkelparkering inngår ikke i BYA.
2. Det skal avsettes 1 parkeringsplass per boenhet innen BK1-5 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet innen BF. Det beregnes 18 m² BYA pr. plass dersom disse er åpne parkeringsplasser på terreng, og ikke i carport/ garasje.

5.2 **Frittliggende småhusbebyggelse (BF)** (Jf. pbl § 12-5, nr.1)

1. Innenfor byggeområde BF tillates oppført frittliggende enebolig eller tomannsbolig med tilhørende anlegg.
2. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
3. Største tillatte byggehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på maksimalt 25 grader.
4. Størrelse og høyde på verandaer/terrasser skal tilpasses terreng-/landskapssituasjonen på den enkelte tomt.
5. Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 4,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m² per tomt.
6. Garasjeport som er orientert vinkelrett mot tilliggende vei må ligge minimum 5m fra vei. Frittliggende garasje, carport eller uthus kan plasseres inntil 1m fra tomtegrense.

5.3 **Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4)** (Jf. pbl § 12-5, nr.1)

1. I områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan boligene oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger. Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.
2. For å sikre utsyn mellom bygningene tillates ikke samstilling av mer enn tre boenheter som rekke- eller kjedehus. Underordnede bygningselementer som boder og carporter tillates mellom husrekkene.
3. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
4. Største tillatte byggehøyde på bolig er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på maksimalt 25 grader.
5. Der terrenget naturlig ligger til rette skal boligene ha underetasje.
6. Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m

og maks tillatt mønehøyde er 3,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 30 m² per boenhet.

7. Nødvendige fyllinger og forstøtningsmurer med en høyde på inntil 2 meter over eksisterende terreng tillates innenfor felt BK2. Innen BK1, BK2 og BK4 tillates ikke fyllinger og forstøtningsmurer mot lavereliggende naturområde (N). Se også § 4.4.
8. Innen BK1 tillates 2 nye boenheter, innen BK2 - 18 nye boenheter, innen BK3 - 6 nye boenheter og innen BK4 - 4 nye boenheter.

5.4 Lekeplasser (L1 – L3) (PBL § 12-5 NR.1).

1. Anlegg for lek (L1 - 3) skal være felles for alle beboere i planområdet (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Lekeplassene skal som et minimum møbleres med sittebenker, sandkasse, sklie og huskestativ eller tilsvarende. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. (pbl § 12-7. nr. 4).
3. Lekeplass L1 og L2 skal sikres med gjerde mot tilstøtende terreng og trafikkarealer.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2).

6.1 Vei V1 – V2

1. Vei V1 er offentlig (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Vei V2 er felles adkomst for tilstøtende boenheter. V2 skal være åpen for alminnelig ferdsel til lekeplassen L2 og grønnstrukturen i området (Jf. pbl § 12-7, nr.14).

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Naturområder (N1)

1. I naturområde N1 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. En begrenset skjøtsel i form av tynning, beskjæring eller nyplanting tillates (Jf. pbl § 12-7, nr.9).
2. Det tillates opparbeidet sti, sittebenker o.l. innen N1.

8 HENSYNSSONER (Jf. pbl § 12-6)

8.1 Frisikt (H140_1 - 4)

I frisiktsone H140_1 – H140_4 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

Nabolagsprofil

Lille-Edet 11B - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Odde bro 7 min
Linje 34, 630, 633 0.5 km

Halden stasjon 9 min
Linje RE20 3.8 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 19 min
278 elever, 14 klasser 1.3 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
412 elever, 18 klasser 2.3 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
362 elever, 15 klasser 3.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 3.9 km

Halden vgs - avd. Risum 11 min
400 elever 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Høgskolen i Østfold nr. 2 12 min

Låby Skole Halden 18 min

«Nærhet til byen. God kommunikasjon. Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort vei til skog og mark»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

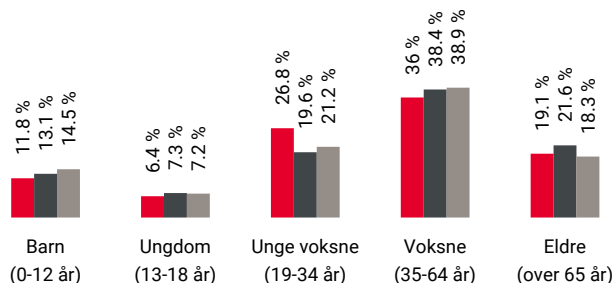
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 21 min
30 barn 1.5 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 23 min
33 barn 1.7 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 23 min
45 barn 1.7 km

Dagligvare

Spar Halden 8 min

Coop Prix Østre Lie 12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

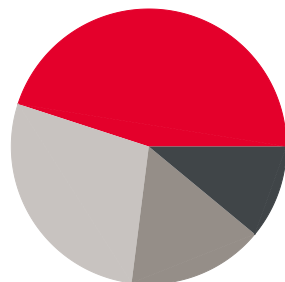
⚽ Høyskolen i Østfold 13 min 🚶
Aktivitetshall, fotball 1 km

⚽ Låby skole 16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

🚴 Spenst Halden avd. Brødløs 4 min 🚗

🚴 Nivå Trening 6 min 🚗

Boligmasse



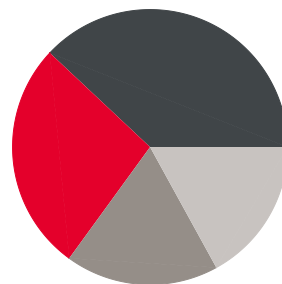
■ 45% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 16% blokk
■ 28% annet

Varer/Tjenester

📍 Tista Senter 6 min 🚗

📍 Apotek 1 Brødløs Halden 5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

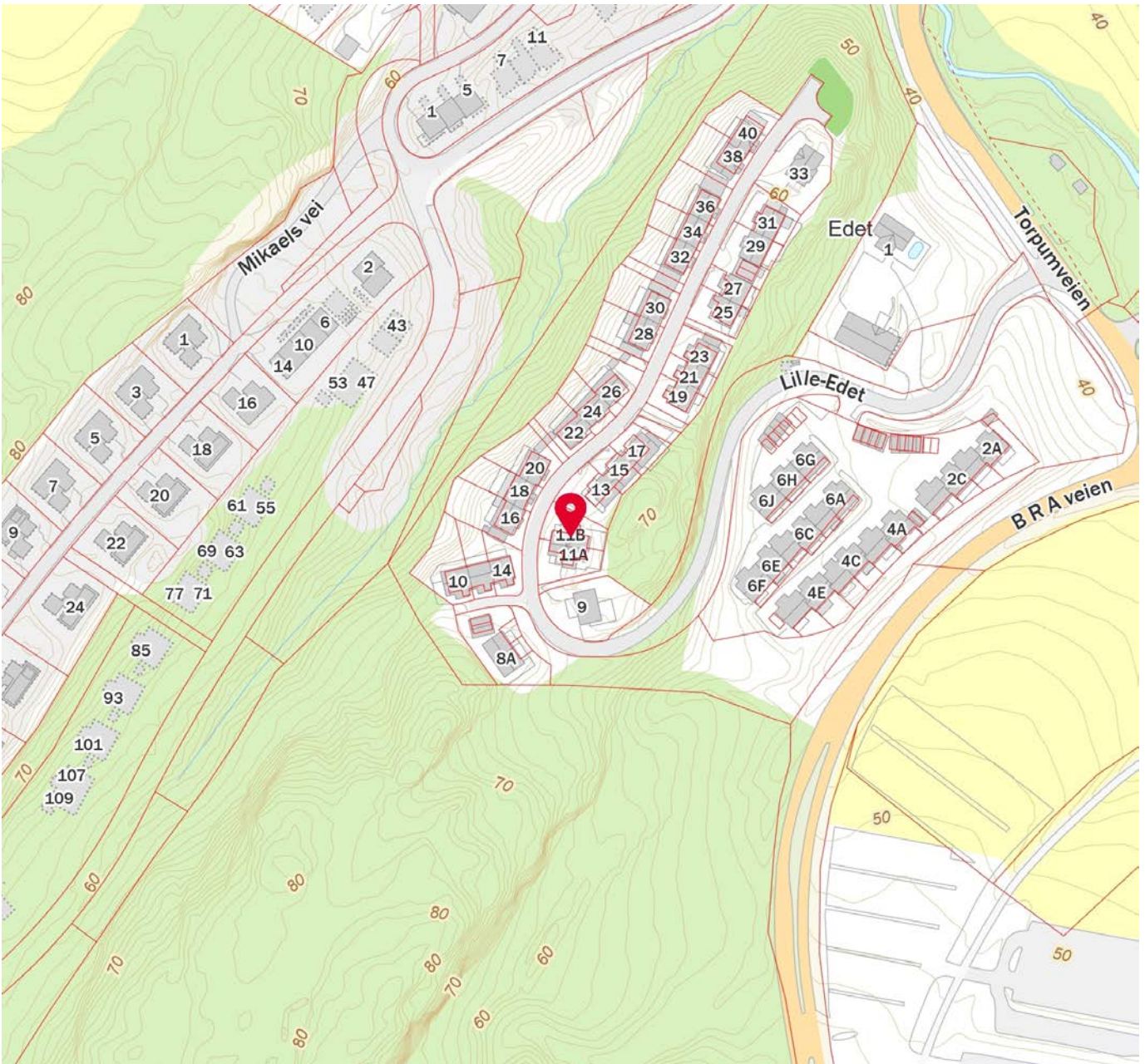
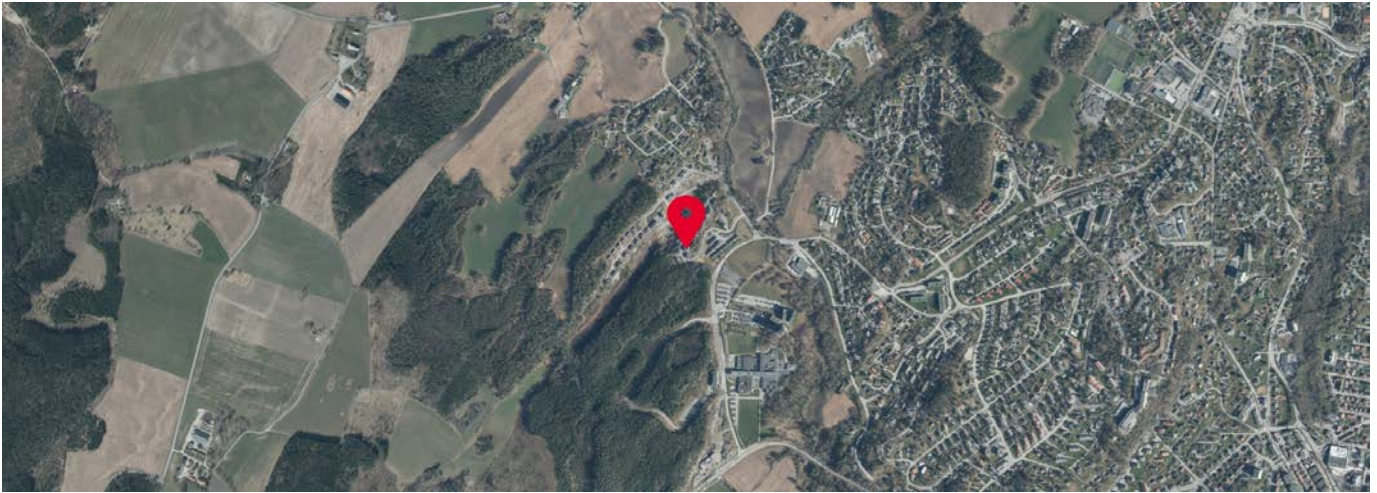



0% 53%

■ Låby/Remmen
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 risikopplysninger 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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lille-Edet 11B
1783 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Oppdragsnummer: 1101240096

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre