

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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 500 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 81 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 581 640,-
<b>Selger:</b>	Js Nordstrøm Eiendom Da
<b>Salgsobjekt:</b>	Rekkehus
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2023
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	74/74 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	63.2 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 66, bnr. 894
<b>Oppdragsnr.:</b>	1101240082

# Modernisert, enderekkehus i hjertet av Halden sentrum. Gangavstand til ALT!

Velkommen til Svenskegata 2 A! Her kan man bo i sentrum og ha gangavstand til alle sentrale funksjoner i byen. Hyggelig liten uteplass ved inngangspartiet.

Boligen har gjennomgående god standard der overflater nylig er oppgradert i lyse tidsriktige farger. Pen kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Komfyr og avtrekkshette i rustfritt stål. Integrrert oppvaskmaskin og kombiskap som medfølger i salget. Bad har en lys innredning, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Fliser på gulv og vegger. Tøff kontrastvegg på kjøkken i opprinnelig tømmer. Fin vindeltrapp som gir en arealeffektiv adkomst til 2. etasje.

Inneholder: 1. etg.: Kjøkken med spiseplass, stue og bad/wc.  
2. etg.: Trapperom og 2 soverom.  
Trivelig, brosteinsbelagt gårdsrom omkranset av eldre trehusbebyggelse.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Tilstandsrapport .....	26
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, og stue

2. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> 2 stk soverom og trapperom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

63.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Eiendommen er en del av et realsameie for deler av gårdsrommet. Dette sikrer rettighet til bruk av dette. Pent opparbeidet med brostein. Det foreligger avtale om felles drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealet. Se også vedlagte tinglyste seksjonering.

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Halden sentrum. Gangavstand til Jernbanestasjon, Busterudparken, Halden havn bussterminal kjøpesenter, samt alle bymessige fasiliteter.



## **Bebyggelsen**

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eldre boligbebyggelse og næringseiendommer.

## **Skolekrets**

Os/Rødsberg

## **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til Jernbanestasjon og Bussterminal.

## **Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende/stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bygningen ble bygget om fra næring til bolig med nye overflater, bad og kjøkken.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

## **Innhold**

1. etg.: Kjøkken, stue og bad/wc. 2. etg.: Trapperom og 2 soverom.

## **Standard**

Boligen fremstår som meget tiltalende og modernisert med lyse, delikate farger. Overflater, baderom og kjøkken er oppgradert de senere år. Praktisk innredet kjøkken med hvite profilerte fronter. Komfyr og avtrekkshette i rustfritt stål. Integreert oppvaskmaskin og kombiskap. Bad har en lys innredning, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Fliser på gulv og vegger. Tøff kontrastvegg på kjøkken i opprinnelig tømmer. Fin vindeltrapp som gir en arealeffektiv adkomst til 2. etasje.

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

Forhold som har fått TG2:

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 er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.

Det antas at de drenerende massene er noe sviktende, da det er planhetsavvik i boligen.

Årsak / Konsekvens:

På grunnlag av at det er noen planhetsavvik i boligen så antas det at dreneringen er noe sviktende.

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater. Konsekvensene av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikke minst så kan det være helsefarlig å

oppholde seg i en fuktig kjeller.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen oppgraderes.

Vinduer og ytterdører.

Vinduer fra 1982 i 1. etasje. Vindu fra 2016 og takvindu fra 2005 på loft. 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. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdør fra 2016.

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.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt avdekket en del slitasje og avflasket maling på vinduene utvendig. Årsak til slitasjen og avflasket maling kommer fra manglende vedlikehold og høy alder. Dette kan føre til økt fuktinnslipp og

luftlekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene vedlikeholdes eller skiftes ut.

Utstyr på tak.

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger når takvinkelen er over 14 grader. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor folk og dyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles ca 1:150 fall på gulv og 10mm 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 i god stand.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk og det er oppdaget hulrom under gulvflis. 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 gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom og en liten sprekk i flis ved forblendingsvegg av tømmer. 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.

Avløp og vannrør

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

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at

lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen bak til fordelerskapet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges tetting mellom varerør og PEX-rør.

#### Etasjeskiller

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <12 mm. Totalt avvik <20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt tiltak:

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

#### Gulv på grunn

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <18 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt tiltak:

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

#### Innvendige trapper

Innvendige trapp av spindeltrapp fremstår i god stand på befaringdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og er derfor behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens:

Det er målt for store åpninger mellom trinnene og i åpningene i rekkverket. Dette kan føre til at man kan sette seg fast i rekkverket. Det er også manglende rekkverk på en side.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må åpninger i trinnene og i rekkverk utbedres slik at de opprettholder kravene til eiendommen fra da den ble ombygd (TEK10).

#### Statikk (ved innredet loft)

Det er ikke avdekket noen synlige svekkelser ved deformasjoner ved statikken til loftet.

Årsak / Konsekvens:



Det er ingen dokumenterte statiske inngrep som bekrefter at arbeidet er utført med faglig god utførelse.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det innhentes dokumentert utførelse på statiske inngrep

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon annet enn ventil i takvindu.

Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger eller i vinduer i alle rom.

Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk.

Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert stedvis hulrom under gulvfliser og sprekk i fuge mellom fliser ved ytterdør. 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

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger eller i vinduer i alle rom.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Modernisert/Påkostet år**

2016

### **Parkering**

Gateparkering i området etter gjeldene bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **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.

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

## Energi

**Oppvarming**

Strøm.

**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 2 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 24 687

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 610 873

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 443 493

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi er beregnet ved hjelp av Skatteetatens kalkulator for beregning av formues verdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **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 66, bruksnummer 894 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/66/894:

24.05.2023 - Dokumentnr: 531798 - Erklæring/avtale

Avtale om drift og vedlikehold av bakgård

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531798 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2023 - Dokumentnr: 531958 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:144 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:144 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.08.2023.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.08.2023.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan - Sentrumsplan - med formål Bebyggelse og anlegg, Nåværende.



### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud 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**

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,00))

81 640,- (Omkostninger totalt)

2 581 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 81 640

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 500, markedspakke kr 12 900, garantipremie kr 1 500, søk eiendomsregister kr 1 450. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 607. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr, foto, kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 475,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
vera.gummesen@aktiv.no  
Tlf: 997 95 559

### **Ansvarlig megler**

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**

14.08.2024









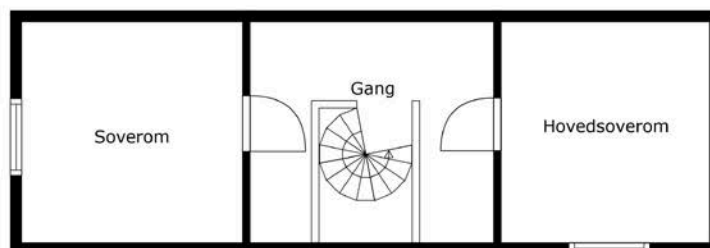




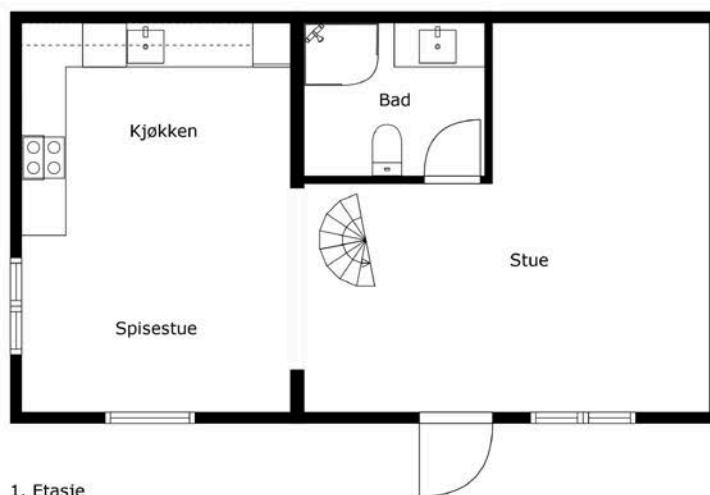








2. Etasje



1. Etasje

**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr: 66 Bnr: 894 Fnr: 0 Snr: 0



**Bygningssakkyndig**  
Patrick Svendsen

**Rapport kode:** 350117  
**Opprettet:** 13.06.2024  
**Utskrift:** 28.06.2024



### 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

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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 innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



### Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av  
**NITO**  
Norges ingeniør- og  
teknologorganisasjon



## Premisser og forutsetninger

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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.  
Spør 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 bygningsmessige 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

### Rekkehus

**TG 0**  
5 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



## Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

## Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

## TG 1 25 stk

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

### Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

## TG 2 14 stk

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Yttertak

Utstyr på tak

### Bad

Overflater - Gulv

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Loft (innredet og uinnredet)

Statikk (ved innredet loft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

### Radon

Radon

### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## TG 3 0 stk

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG IU  
1 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

##### GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig 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 liggende/stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Pulttak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

###### GULV

Fliser på bad. Fliser og laminat i øvrige rom.

###### VEGGER

Fliser på bad. Malt gips i øvrige rom

###### TAK/HIMLING

Malt gips i alle rom.

##### INNREDNING.

###### BAD :

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

###### KJØKKEN:

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

###### ÅOPPVARMING:

Varmekabler på bad.

## Oppdragsopplysninger

#### Rekvirent

**Rekvirent:** JS Nordstrøm Eiendom DA

**Rekvirent dato:** 06.06.2024



## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



### Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 13.06.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	66	894	0	0

Adresse: Svenskegata 2A, 1776 Halden

Kommune: Halden

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): JS Nordstrøm Eiendom DA

## 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
Ferdigattest	2023	Det er tilsendt revidert ferdigattest for bruksendring fra næring til boligformål.

## Bygninger på eiendommen

### Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1937	2016	Bygningen ble bygget om fra næring til bolig med nye overflater, bad og kjøkken.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



## 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.

### Rekkehus

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	50	50	
2. etasje	24	24	
<b>Sum:</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>0</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, og stue	
2. etasje	2 stk soverom og trapperom	

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av 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.

## 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.

### Rekkehus

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	50			
2. etasje	24			
<b>Sum:</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>74</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Bad, kjøkken, og stue			
2. etasje	2 stk soverom og trapperom			

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



### 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.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



# Bygningsbeskrivelse

## Rekkehus

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

TG IU

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av ukjent type.

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

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

TG 1

##### Fundamenter

Støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det antas at fundamentet er i god stand, da grunnmuren fremstår i god stand.

TG 1

##### Grunnmur

Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.



## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### 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 er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller.

Det antas at de drenerende massene er noe sviktende, da det er planhetsavvik i boligen.

#### Årsak / Konsekvens:

På grunnlag av at det er noen planhetsavvik i boligen så antas det at dreneringen er noe sviktende.

Ved mangelfull drenering kan fukt trenge inn i kjeller og fundamenter, som igjen kan skape fuktskader i konstruksjoner og overflater.

Konsekvensene av fuktskader som resultat av dårlig drenering er at organisk materiale blir ødelagt, treverk råtner opp, soppdannelser og salt utslag blir til, maling faller av og ikke minst så kan det være helsefarlig å oppholde seg i en fuktig kjeller.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen oppgraderes.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, teknet med vindtett og klemløker. 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 befaringdagen.

TG 1

#### Kledning

Utvendige flater av malt liggende 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 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1982 i 1. etasje. Vindu fra 2016 og takvindu fra 2005 på loft. 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.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Ytterdør fra 2016.

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.

#### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt avdekket en del slitasje og avflasket maling på vinduene utvendig. Årsak til slitasjen og avflasket maling kommer fra manglende vedlikehold og høy alder. Dette kan føre til økt fuktinnslipp og luftlekkasjer.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene vedlikeholdes eller skiftes ut.

### Bilder



Vindu med mye slitasje og avflasket maling i 1. etasje.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



### 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 etasje.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

### 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, lekter og yttertekking)

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

**TG 2**

#### Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfanger på taket.

#### Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger når takvinkelen er over 14 grader. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor folk og dyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.





## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet ble renoveret i 2016.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles ca 1:150 fall på gulv og 10mm 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 i god stand.

#### Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk og det er oppdaget hulrom under gulvflis. 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 gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

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.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke synlig klemring og membran i sluk. Sluk av antatt plast. Det er ukjent om membran har blitt lagt opp under terskel.

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 for eierskifterapport.

Det er fremvist ferdigattest og for omgjøring av bygningen til boligformål. På igangsettingstillatelsen står det at det har blitt utført uavhengig kontroll av våtrommene ved oppføring av disse. Ferdigattesten skal derfor 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 for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

TG 1

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i tak.



## TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

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 servant og sjekket med fuktmåler i bunnsvill og i konstruksjonen. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Det ble ikke boret mot dusjsone da hjemmelshaver ikke ønsket at det ble boret i tømmerveggen, da det vil ødelegge det estetiske inntrykket av veggen.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Innredning og overflater på kjøkken fremstår skiftet ut i 2016.

### Vurdering / Avvik

## TG 2

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert hulrom og en liten sprekk i flis ved forblendingsvegg av tømmer. 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.

## TG 1

#### Overflater - Vegger

Malt gips og en forblendingsvegg av tømmer 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 visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

## TG 2

#### Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under



kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen bak til fordelerskapet.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges tetting mellom varerør og PEX-rør.

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

#### Bilder



Bilde av flis med mindre sprekk og hulrom.



Bilde av manglende pakning mellom varerør og PEX-rør.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <12 mm. Totalt avvik <20 mm.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 13.06.2024

Utskrift: 28.06.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



TG 2

### Anbefalt tiltak:

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

### Gulv på grunn

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:  
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <18 mm.

### Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

### Anbefalt tiltak:

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

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

### Innvendige trapper

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

### Årsak / Konsekvens:

Det er målt for store åpninger mellom trinnene og i åpningene i rekkverket. Dette kan føre til at man kan sette seg fast i rekkverket. Det er også manglende rekkverk på en side.

### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må åpninger i trinnene og i rekkverk utbedres slik at de opprettholder kravene til eiendommen fra da den ble ombygd (TEK10).



## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Laminat 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.

**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**

#### Konstruksjonsoppbygging

Loftskonstruksjonen ble bygget om til rom for varig opphold i 2016. Det er ukjent hvordan konstruksjonen av loftet har blitt utført, men det er ingen synlige fukt skjolder, tegn til lekkasjer eller kondens.  
Det ble utført måling etter fukt i overflatene med piggelektrode, uten at det ble avdekket noen forhøyede fuktverdier.  
Det var ikke mulig å kontrollere ventilering av konstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget.

**TG 2**

#### Statikk (ved innredet loft)

Det er ikke avdekket noen synlige svekkelser ved deformasjoner ved statikken til loftet.

#### Årsak / Konsekvens:

Det er ingen dokumenterte statiske inngrep som bekrefter at arbeidet er utført med faglig god utførelse.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det innhentes dokumentert utførelse på statiske inngrep.

**TG 2**

#### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Ingen ventilasjon annet enn ventil i takvindu.

#### Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger eller i vinduer i alle rom.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

##### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

##### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat viser kartene dems at boligen ligger i en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det er ikke nevnt noe om mulighet for kvikkleireskred i kommunedelsplanen for dette området. Kontakt Halden kommune for ytterligere opplysninger.

TG 0

##### Flomfare

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonekart.



# Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



## Bilder



Bilde som viser aktsomhetsområde for kvikkleireskred rundt boligen.

## Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 4

### Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at overflatene ble oppgradert i 2016. Overflatene ble pusset og malt på nytt på befaringsdagen.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt og det ble utført undersøkelser av mindre banking med enden av et lite skrujern for å høre etter hulrom.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert stedvis hulrom under gulvfliser og sprekk i fuge mellom fliser ved ytterdør. 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.

**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 2

### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

#### Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger eller i vinduer i alle rom.

### Bilder



Sprekk i fuge mellom fliser ved ytterdøren.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

## TG 1

#### Vannrør (stoppekran)

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og er funksjonstestet ok.

## TG 1

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

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

## TG 1

#### Varmtvannsbereder

Høiax benkebereder plassert i kjøkkenbenk. Berederen er lekkasjesikret med rør fra sikkerhetsventil til avløpsrør, og det er lagt lekkasjesikringsystem fra Høiax rundt berederen.



## 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 «opplysningsspørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

## 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?	2016	Anlegget fremstår oppgradert fra 2016
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæring på el-arbeidene som ble utført i 2016
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
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.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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



### 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 synlige 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?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler eller innfelt belysning.
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.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da det mangler samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen.



## 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. Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

## Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet blir bekreftet av hjemmelshaver at er oppbygget av godkjent brannskille.

## Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) 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	

## Svenskegata 2A

1776 Halden

Gnr.: 66 Bnr.: 894 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 13.06.2024  
Utskrift: 28.06.2024

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.

### Rekkehus

Boligen ligger i en forbudssone for fyrverkeri iht. forskrift om forbudssoner for avfyring av fyrverker, Halden Kommune.

Boligen ligger under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, under navn H-570. Her blir bygningen beskrevet som: "Bygninger med høy verneverdi som del av et miljø".

Det foreligger ferdigattest for bygningen som er gitt for bruksendring fra næring til boligformål. Det er fremlagt tegninger til ferdigattesten som viser godkjent planløsning. Disse plantegningene samsvarer med slik boligen fremstår på befaringstidspunktet.

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

## Signatur

### Signatur

Halden - 28.06.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240082	
<b>Selger 1 navn</b>	
Eva Nordstrøm	
<b>Gateadresse</b>	
Svenskegata 2A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1776
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	JS NORDSTRØM EIENDOM DA
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Mysen
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240082

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EN

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  
Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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  
Beskrivelse

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

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

Parabolantenne er tilknyttet boligenheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Laila Nordstrøm	c035d2ac47b34ae57a55e3f 41ab088adf5f1051c	08.08.2024 11:29:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240082

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	894	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svenskegata 2A, 1776 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 220,00 kr
Eiendomsskatt	3 931,15 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 084,00 kr
<b>Sum</b>	<b>21 620,39 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	810400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 431,00 kr	1 215,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunnbel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	3 801,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>24 687,22 kr</b>	<b>12 343,60 kr</b>

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 EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# Nabolagsprofil

Svenskegata 2A - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stranda 2 min 0.2 km  
Totalt 16 ulike linjer

Halden stasjon 6 min 0.5 km  
Linje RE20

## Skoler

Os skole (1-7 kl.) 7 min 0.5 km  
241 elever, 15 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 19 min 1.2 km  
71 elever, 6 klasser

Låby skole (1-7 kl.) 6 min 2.6 km  
278 elever, 14 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 0.4 km  
362 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 29 min 1.9 km  
376 elever, 16 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 9 min 0.6 km  
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 7 min 3 km  
400 elever

## Ladepunkt for el-bil

Rådhuset Halden 2 min

Fisketorget Halden 4 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

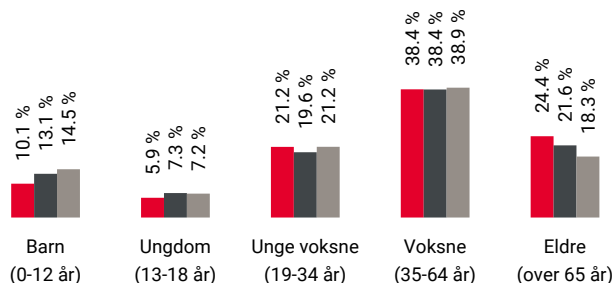
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsnes-Oskleiva	1 254	843
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 9 min 0.7 km  
32 barn

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 9 min 0.7 km  
74 barn

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 13 min 1 km  
74 barn

## Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 5 min

Joker Torvet Halden 6 min 0.4 km  
PostNord, søndagsåpent



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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



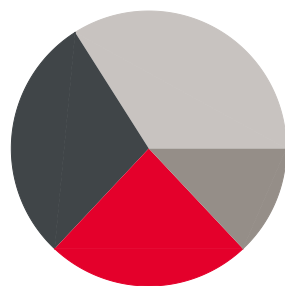
Støynivået

Lite støynivå 77/100

## Sport

	Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	7 min	0.5 km
	Os skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
	SKY Fitness Halden	1 min	
	Mudo Halden	1 min	

## Boligmasse



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

«Nære sentrum, og nære jobben.»

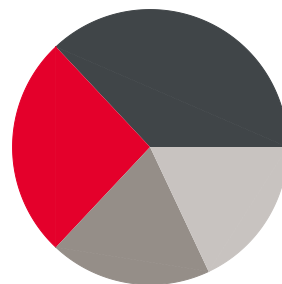
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tista Senter	5 min
	Apotek 1 Svanen Halden	1 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

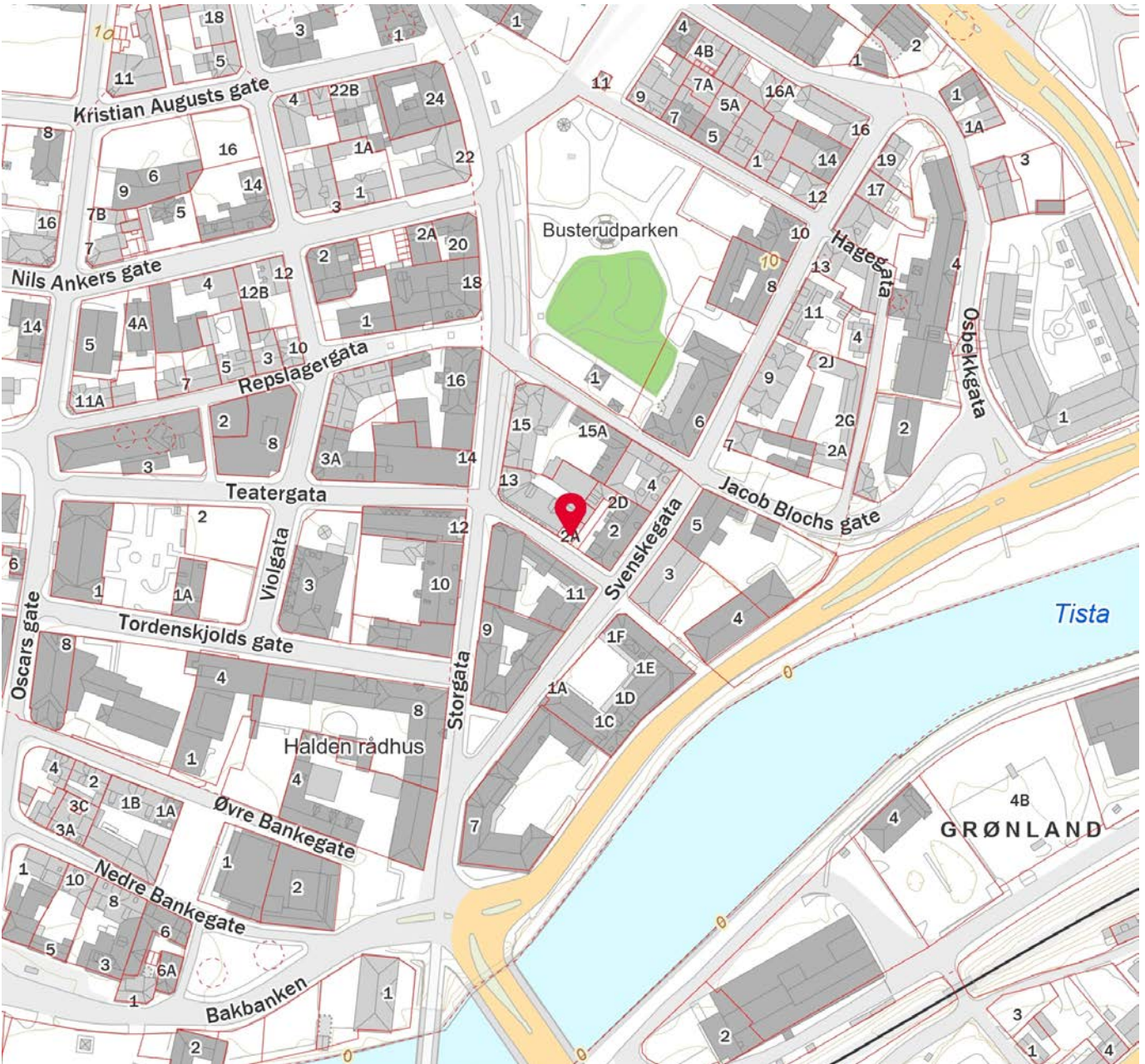
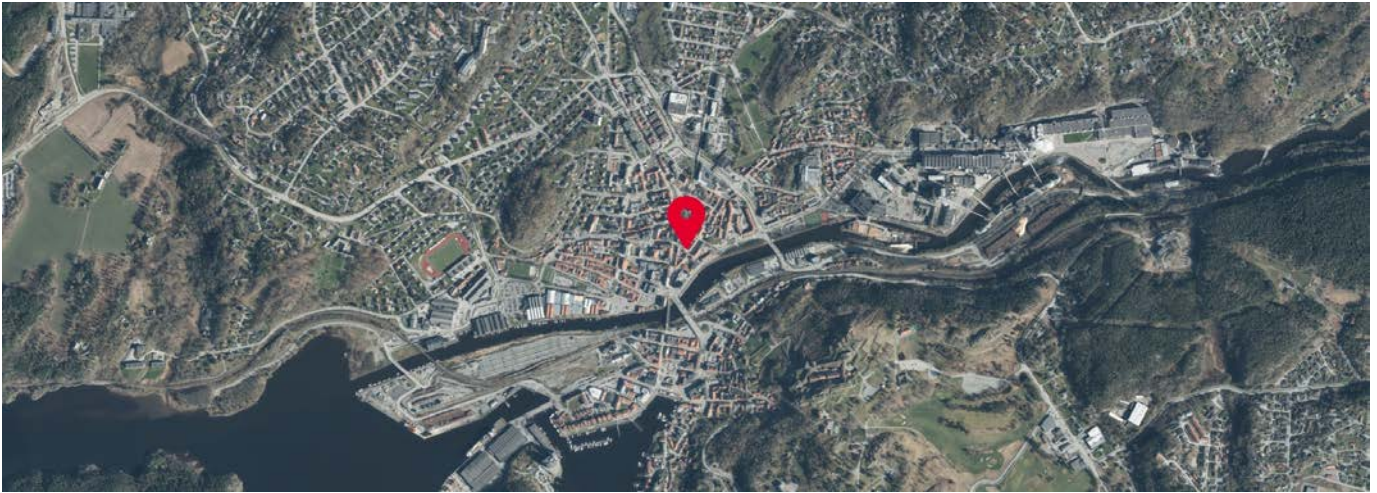
- Porsnes-Oskleiva
- Halden
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet 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



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





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	894	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svenskegata 2A, 1776 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

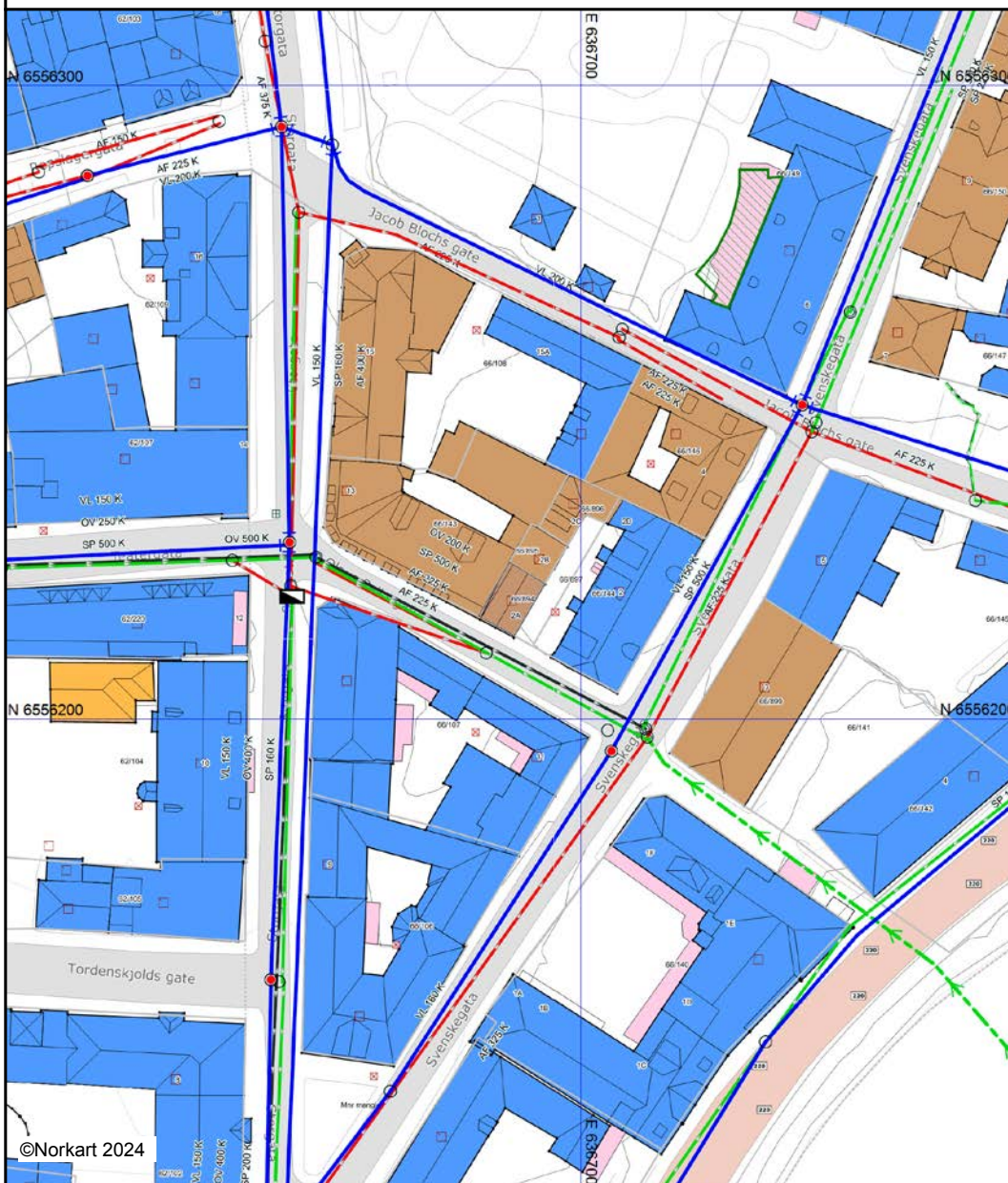
## Ledningskart

Eiendom: 66/894  
Adresse: Svenskegata 2A  
Dato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

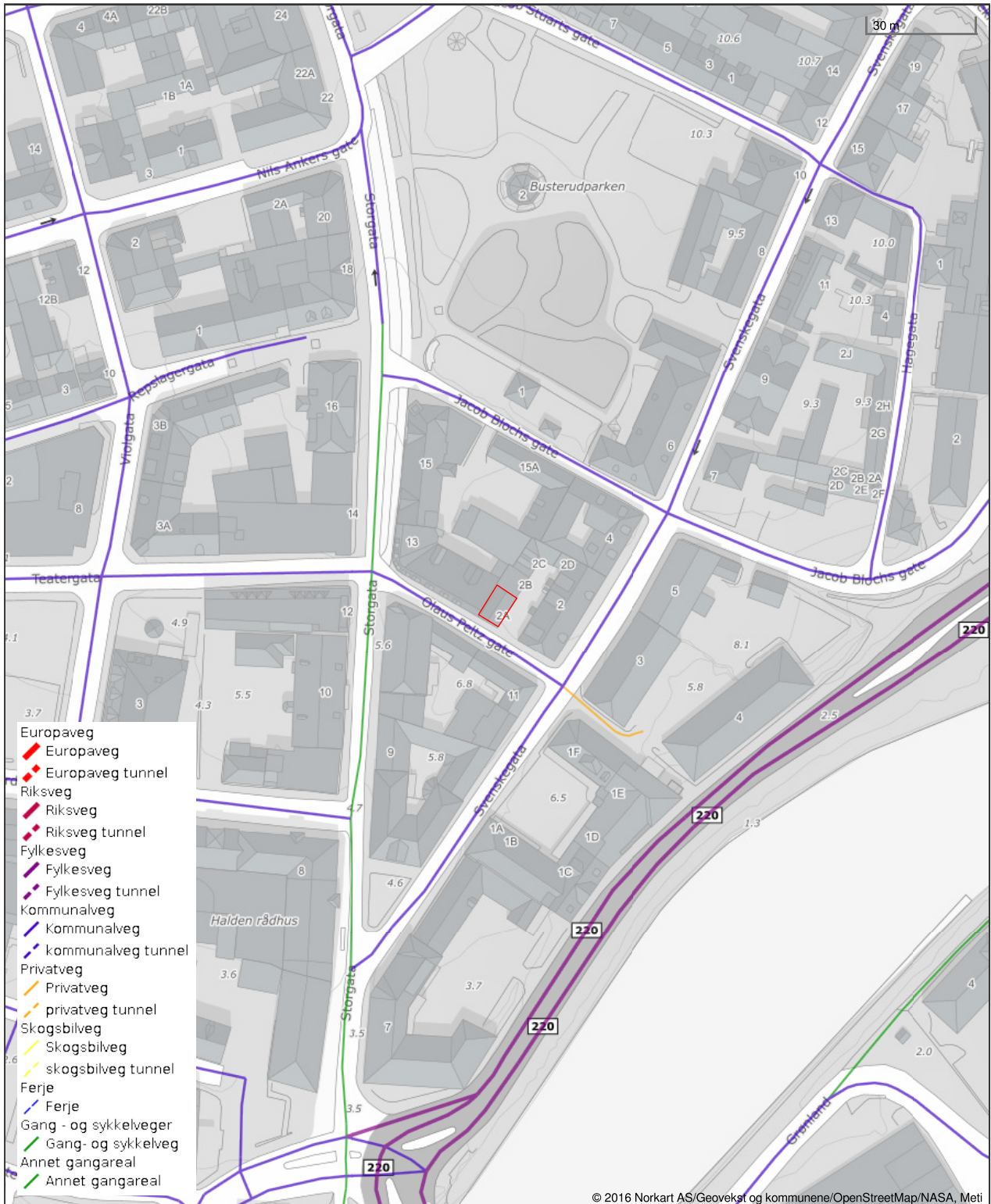
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

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

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/894//



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



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

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn		Beregnet areal	63.2
Etablert dato	20.04.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

**Forretninger**

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/894
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.12.2022 06.12.2022	2022/8886	Tinglyst 22.04.2023	66/144 (-63,2), 66/894 (63,2) 3001-Mnrmangler, 66/143, 66/146
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.12.2022 06.12.2022	2022/8886	Tinglyst 22.04.2023	66/144 (-46,6), 66/895 (46,7) 66/143, 66/894
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.12.2022 06.12.2022	2022/8886	Tinglyst 22.04.2023	66/144 (-73,8), 66/897 (73,8) 3001-Mnrmangler, 66/894, 66/895, 66/896
Feilretting	06.12.2022 06.12.2022			3001-Mnrmangler, 66/143, 66/144, 66/146, 66/894

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556219.28	636689.29		Ja	63.2	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JS NORDSTRØM EIENDOM DA S989186361	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ringerbakken 3 1767 1767 HALDEN	

**Andel i sameier**

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3101-66/897	Grunneiendom	1/3

**Adresse**

**Vegadresse: Svenskegata 2 A**

**Adressetilleggsnavn:**

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301264945		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	09.08.2023

### 1: Bygning 301264945: Rekkehus (131), Ferdigattest 09.08.2023

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.11.2015	25.10.2023
Igangsettingstillatelse	19.01.2016	25.10.2023
Ferdigattest	09.08.2023	25.10.2023
Endre bygningsdata	25.10.2023	25.10.2023
Endre bygningsdata	25.10.2023	25.10.2023
Endre bygningsdata	25.10.2023	25.10.2023
Endre bygningsdata	07.11.2023	07.11.2023

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svenskegata 2A	H0101	66/894	75	2	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	75	0	75	0	0	0





Halden kommune

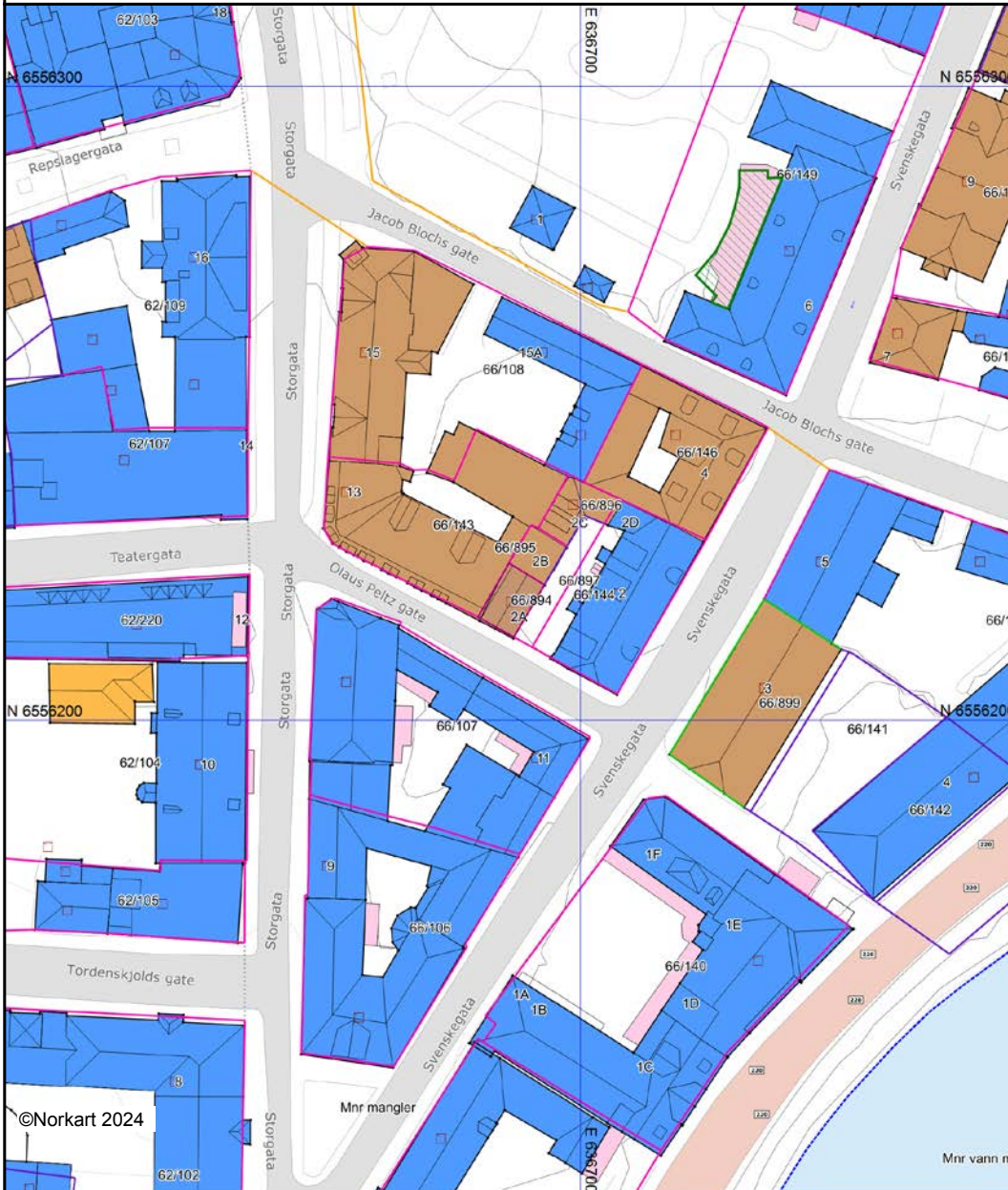
# Grunnkart

Eiendom: 66/894  
Adresse: Svenskegata 2A  
Dato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

Mnr mangler

Mnr vann m

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

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/894//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	63,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556219,278756	<b>Øst</b> 636689,29047

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556213,088213	636689,470293	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49	
2	6556221,33	636694,3	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	
3	6556224,759092	636688,72162	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,55	
4	6556216,24	636683,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,84	



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	66	<b>Bruksnr.</b>	894	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svenskegata 2A, 1776 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 63 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 63 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H-570
	<b>Delareal</b> 63 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende

---





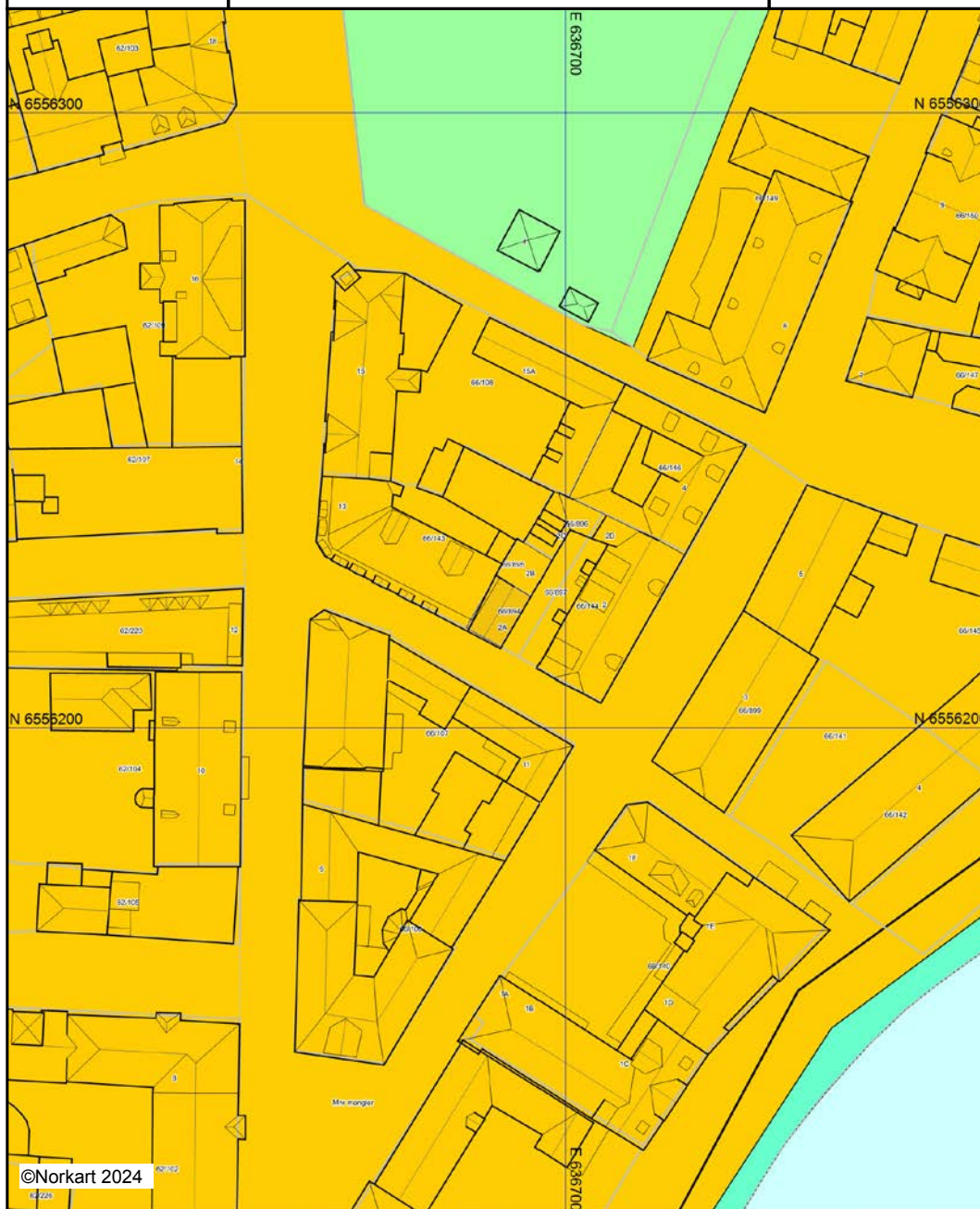
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 66/894  
Adresse: Svenskegata 2A  
Utskriftsdato: 14.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

### *Bygninger*

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



BYGGMESTER BJØRN LARSEN EFTF AS  
Repslagergata 19  
1776 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2023/3375 - 19

Saksbehandler:  
Siv Merethe Pedersen 47 47 61 21

Dato:  
16.10.2023

## Svenskegata 2A-C - Bruksendring - Revidert ferdigattest

Ferdigattest for tiltaket ble gitt den 09.08.23 på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1. Da adressen til Svenskegata 2B og C hadde falt ut fra ferdigattesten, sender vi nå ut revidert ferdigattest.

Ved en inkurie er selve adressen til Svenskegata 2B og C heller ikke nevnt i tillatelse til endring gitt 09.08.23. Dette gjelder utelukkende adressen, da gårds- og bruksnummeret til Svenskegata 2B og C fremkommer. Det fremkommer også tydelig ellers av vedtaket at tillatelsen også gjelder disse eiendommene.

### Ferdigattest er gitt for bruksendring fra næring til boligformål.

Adresse: Svenskegata 2 A-C	Gnr 66	Bnr 894, 895 og 896
-------------------------------	-----------	------------------------

Tillatelse til tiltaket ble gitt 04.11.15 med endring 09.08.23.

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

### Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988.

**Klageadgang**

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Siv Merethe Pedersen  
rådgiver/byggesaksbehandler  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede  
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

Mona Bech  
Siri Lindberg  
Mona Øraas  
Marit Nilsen  
Robert Gundersen Johansen  
Brann og feiervesen

Økonomi og styring  
Økonomi og styring  
Geodata  
Kommunalteknikk  
Renovasjon  
Ufordelt/sendt tilbake til arkiv

## Vera Gummesen / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 15. august 2024 08:06  
**Til:** Vera Gummesen / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240082 (gjelder saksnummer 5414642)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Svenskegata 2A, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Js Nordstrøm Eiendom Da
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.01.2015

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**14. august 2024 kl. 10:30 skrev Vera Gummesen / Aktiv:**

Vennlig hilsen

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 997 95 559, e-post: vera.gummesen@aktiv.no  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden



<b>Eiendom</b>	3101 66/894		
<b>Utskriftsdato</b>	14.06.2024	<b>Antall datasett</b>	94

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

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

## 10 Berørte datasett

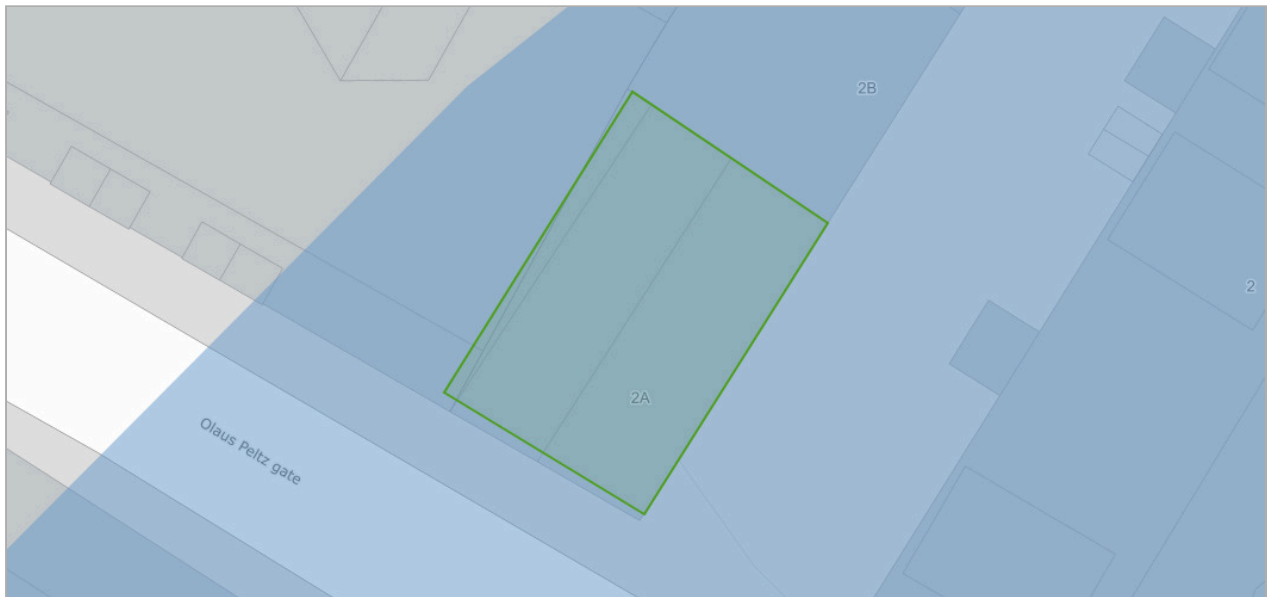
- 100-meter belte kyst
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Verneplan for vassdrag

## 84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Reindrifft beitehage
- Reindrifft flyttlei
- Reindrifft høst/vinterbeite årstidbeite
- Reindrifft oppsamlingsområde
- Reindrifft reinbeitedistrikt
- Reindrifft reindrifftsanlegg
- Reindrifft reinrestriksjonsområde
- Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- Reindrifft vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggefurdsoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoneer
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder
- Reindrifft ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrifft høstbeite årstidbeite
- Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- Reindrifft Reinavtaleområde
- Reindrifft reinbeiteområde
- Reindrifft reinkonsesjonsområde
- Reindrifft siidaområde
- Reindrifft trekklei
- Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft

## 100-meter belte kyst

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



### Om datasettet

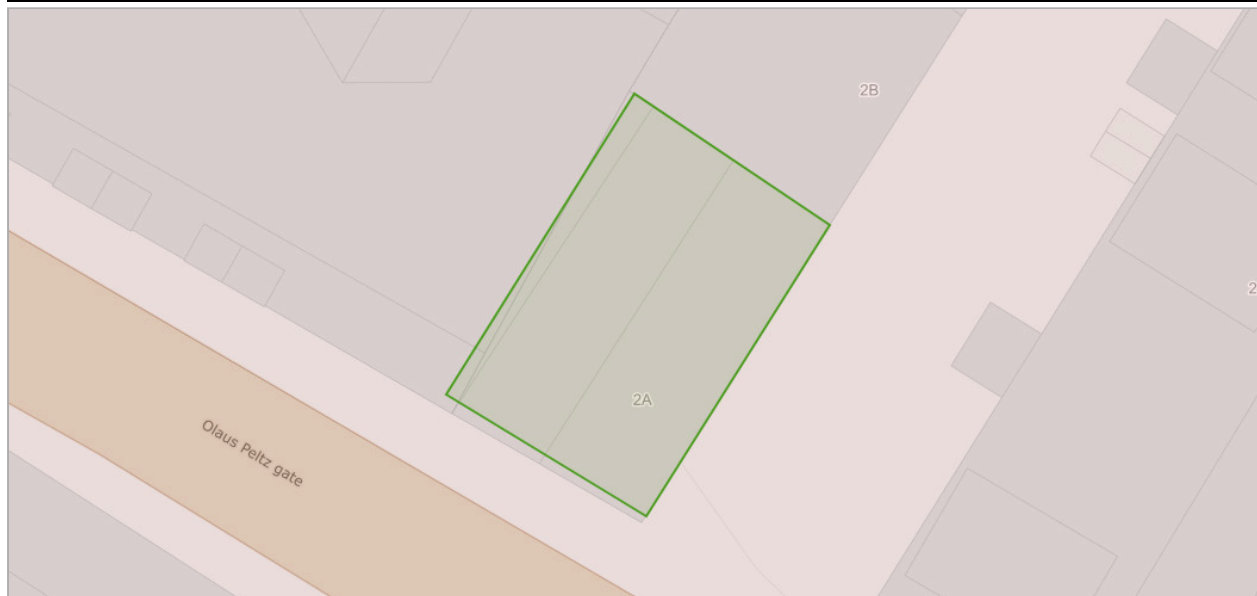
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

## FKB-AR5


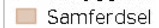
Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

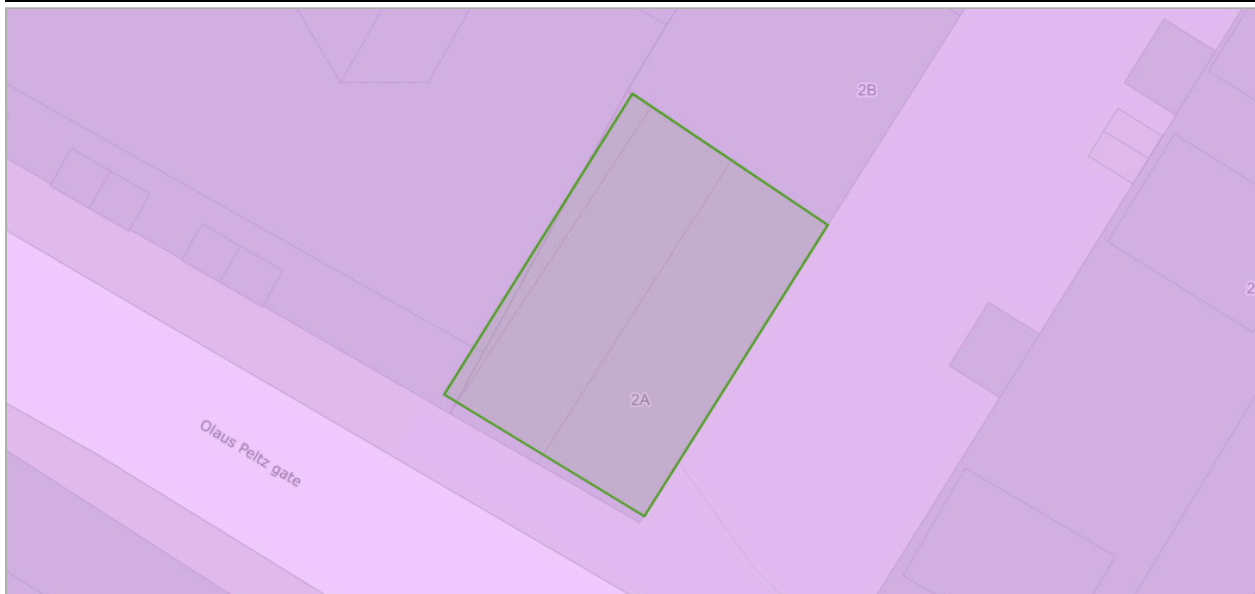
	Bebyggelse
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.06.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

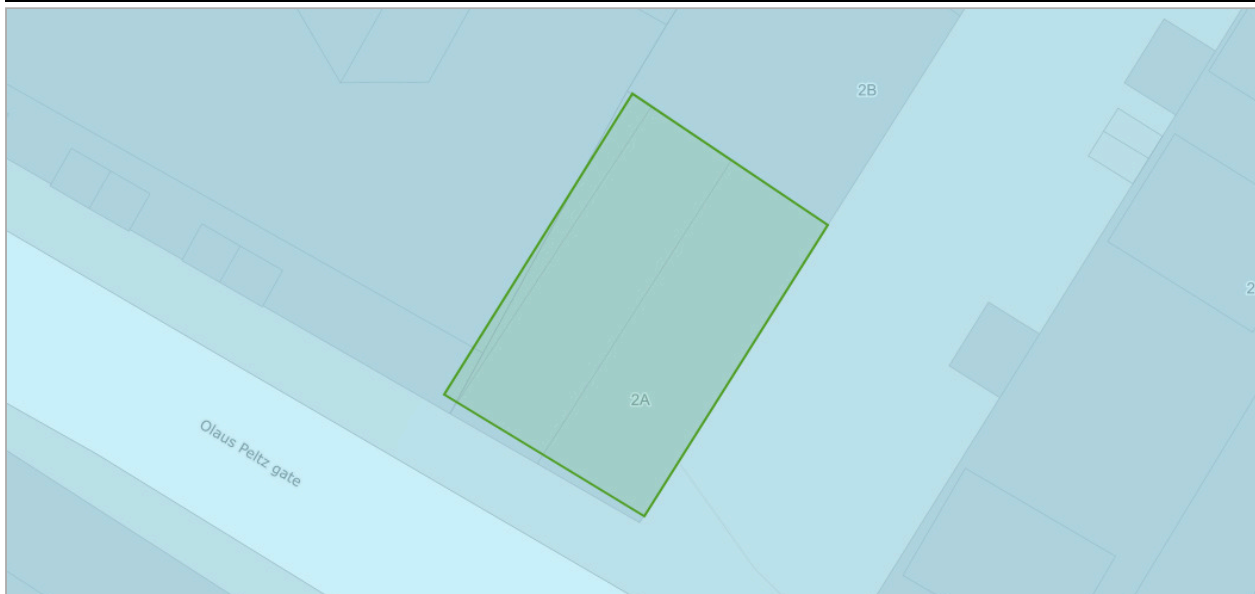
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Halden Sentrum	-	M-KULA

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

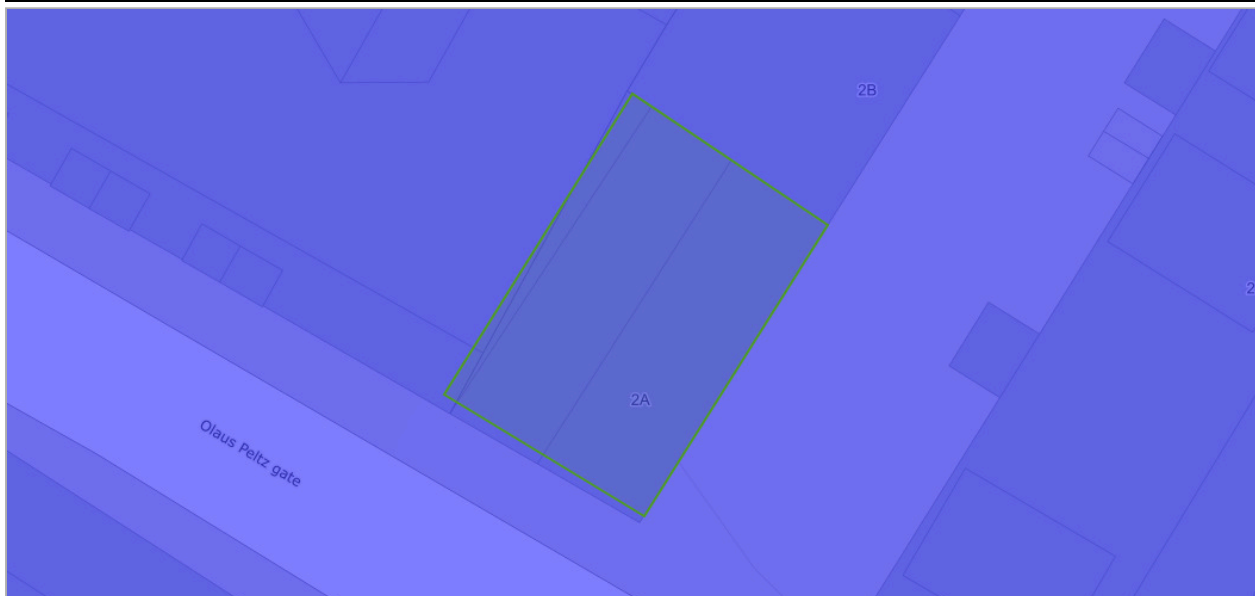
### Objekter

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



## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

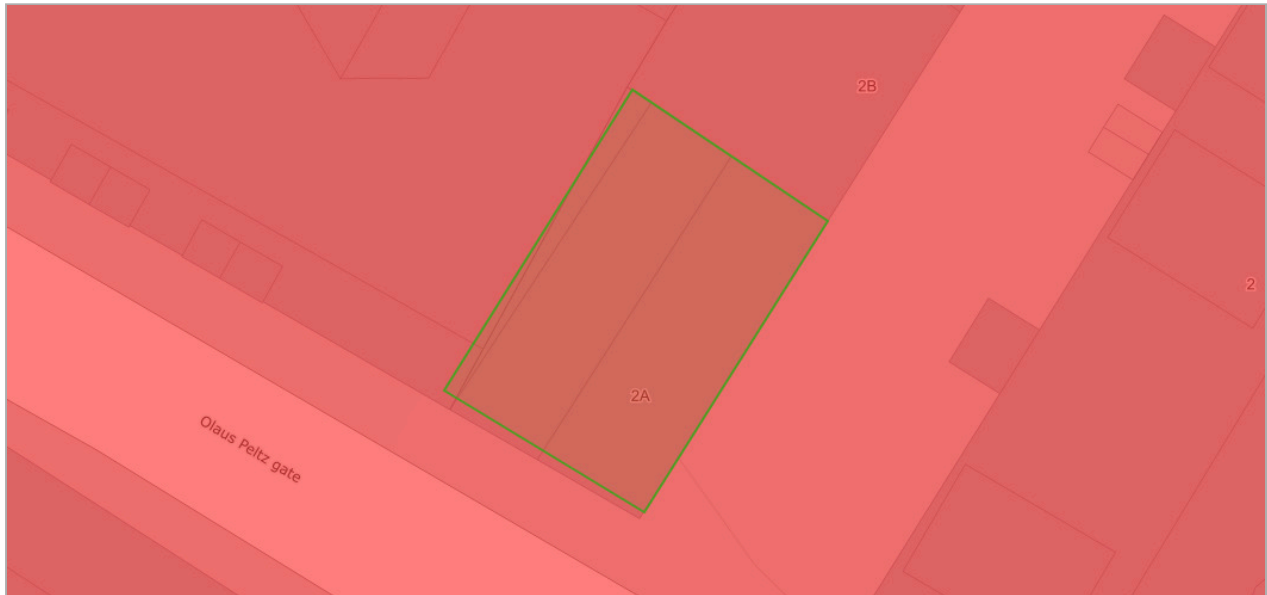
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

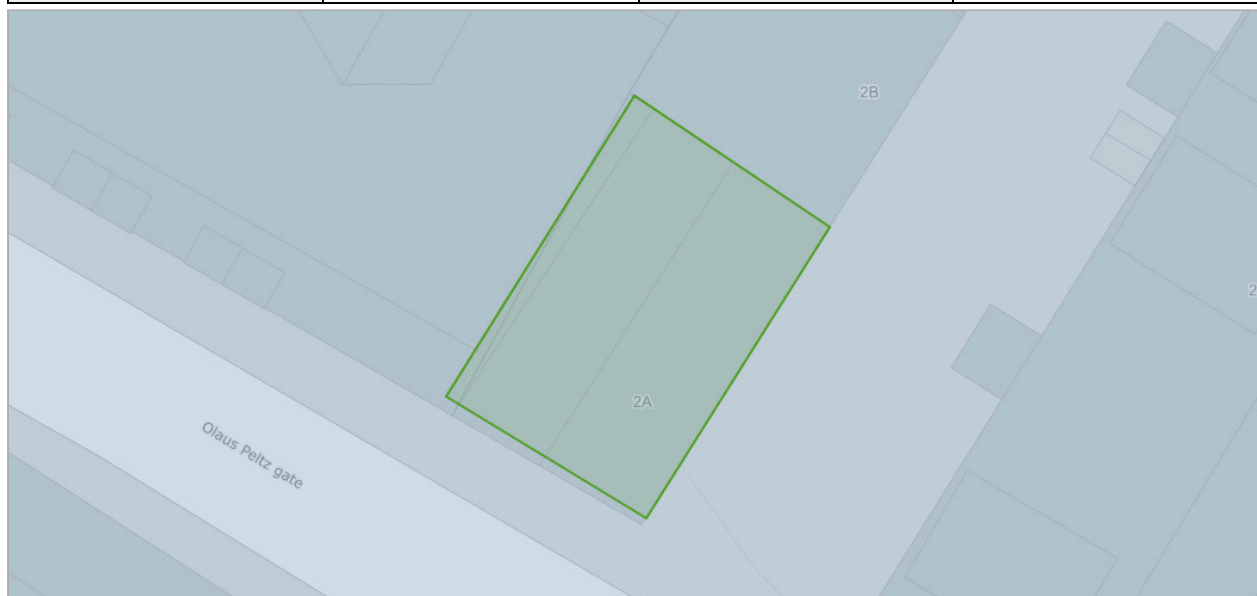
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.06.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

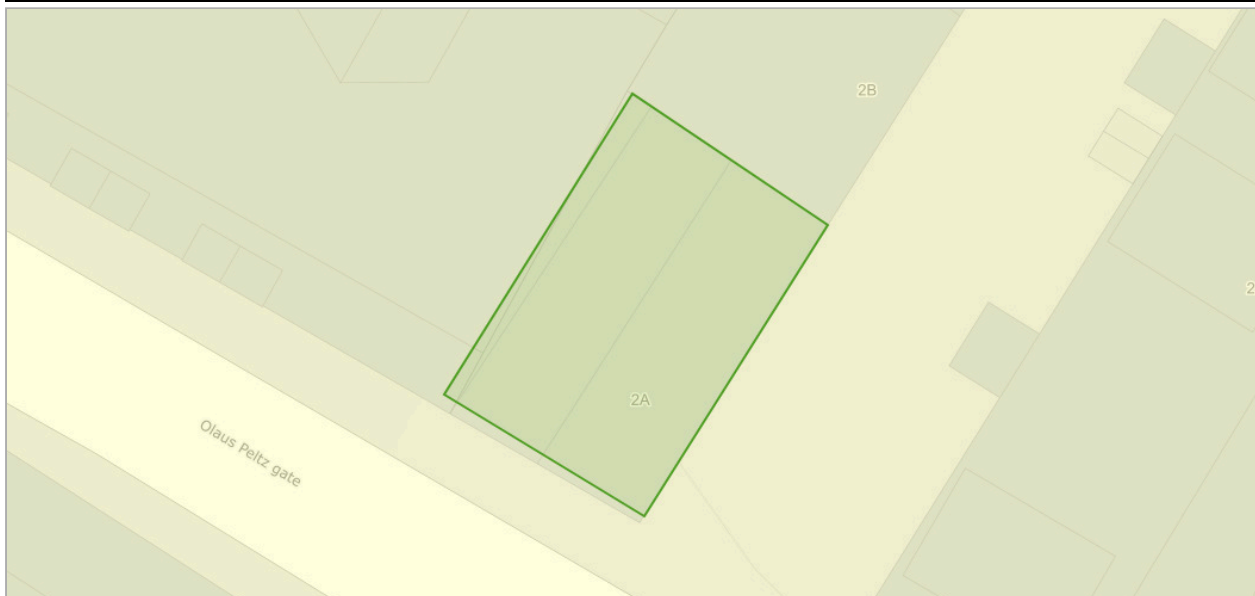
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

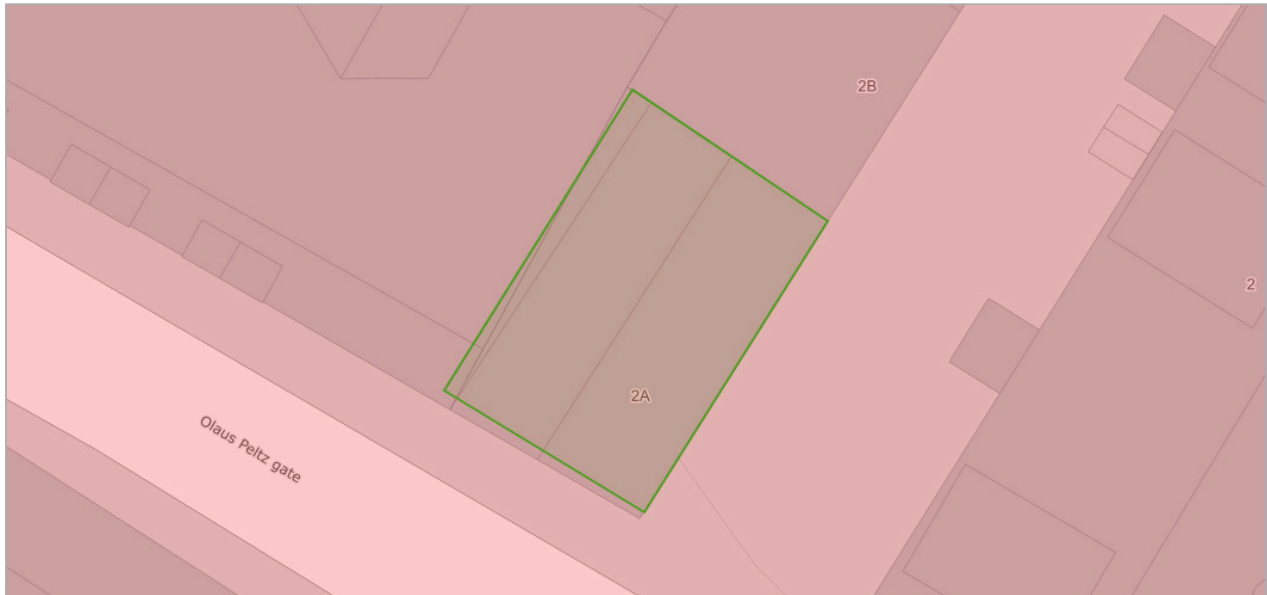
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	13.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

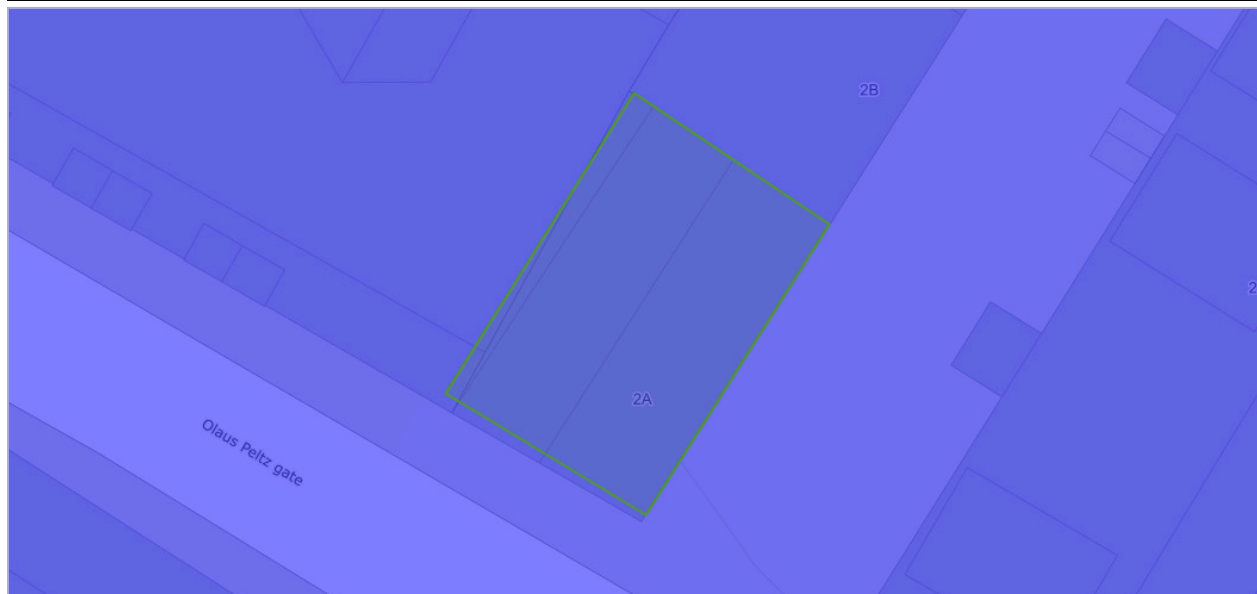
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	26126	14.319609130043677

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	13.06.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
<span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)

NMSENDER:

ADVOKATFIRMAET SELMER AS

RG.NR: 920 969 798

JSTBOKS 1324 VIKA

112 OSLO

**AVTALE OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV BAKGÅRD****1 BAKGRUNN**

Bakgården i Svenskegata 2 består av eiendommen gnr. 66 bnr. 897 i Halden kommune og deler av eiendommen gnr. 66 bnr. 144 i Halden kommune ("66/144"). Eiendommen gnr. 66 bnr. 897 eies i et realsameie mellom eiendommene gnr. 66 bnr. 896, bnr. 894 og bnr. 895 i Halden kommune ("Realsameiet"), mens 66/144 er seksjonert med to seksjoner som utgjør Sameiet Svenskegaten 2, org. nr. 913 730 720.

Som eier og hjemmelshaver til bakgården, har 66/144 og Realsameiet blitt enige om denne avtalen om bakgården.

**2 DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

2.1 66/144 og Realsameiet har ansvar for nødvendig drift og vedlikehold av sin del av bakgården og bærer kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av sin del. Skillet mellom delen til 66/144 og Realsameiet går i eiendomsgrensen.

**3 ADKOMST**

- 3.1 66/144 og Realsameiet har evigvarende gjensidig adkomstrett over den andres del i bakgården.
- 3.2 Det skal være en felles port inn til bakgården. 66/144 eller Realsameiet skal ikke etablere egne porter inn til bakgården.
- 3.3 66/144 og Realsameiet plikter begge å sørge for at porten er åpen på dagtid og låst på kveldstid.
- 3.4 Kostnader til drift og vedlikehold av porten skal fordeles likt mellom 66/144 og Realsameiet.

**4 ØVRIGE BESTEMMELSER**

- 4.1 Parkering av biler i bakgården er ikke tillatt.
- 4.2 Hensetning av gjenstander i bakgården er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke moderate utemøbler, blomsterpotter og søppelkasser. 66/144 og Realsameiet har også rett til å ha stående søppelkasser på sin eiendom.

**5 TINGLYSING**

Denne avtalen skal tinglyses på seksjonene på 66/144 og eiendommene i Realsameiet.



Doknr: 531798 Tinglyst: 24.05.2023  
STATENS KARTVERK

Realtid kopii bakrettes  
Tinglyst  
Kartverket

Halden 24.04.23

For 66/144 snr. 1



Henrik Rød

Styreleder i Nordsiden-Eiendom AS  
Org.nr: 915 200 419

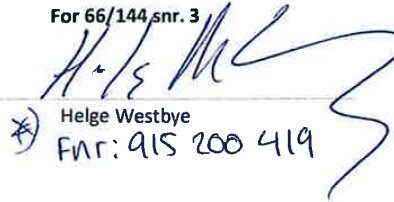
For 66/144 snr. 2



Ole-Henrik Larsen

Styremedlem i Nordsiden-Eiendom AS  
Org.nr: 915 200 419

For 66/144 snr. 3



Helge Westbye

Fr: 915 200 419

For Realsameiet



Eva Laila Nordstrøm

Styreleder i JS Nordstrøm Eiendom DA  
Org.nr: 989 186 361

For Realsameiet



Wencke Britt Nordstrøm

Styremedlem i JS Nordstrøm Eiendom DA  
Org.nr: 989 186 361



\* Fr: 280950.36793  
inkl. med følge art. 4  
om Bvk.

24/5-23

Rettskopi bekreftes  





---

For Realsameiet



Eva Laila Nordstrøm

Fnr: 020641 

Realt kopi bekreftes  


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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240101  
Vår referanse: 3539822/24534475  
Bestilling: C3 2024-07-30 118

Dato  
30.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
531958	200	24.5.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	66	144	0	2

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

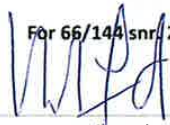
Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

NNSENDER:ADVOKATFIRMAET SELMER AS  
REG.NR: 920 969 798  
JSTBOKS 1324 VIKÅ  
112 OSLO**ERKLÆRING OM VANN- OG AVLØP**

- 1.1 Eiendommene gnr. 66 bnr. 894, bnr. 895 og bnr. 896 i Halden kommune ("Eiendommene") har rett til å etablere egne påkoblinger fra Eiendommene til eksisterende VA-anlegg på eiendommen gnr. 66 bnr. 144 i Halden kommune ("66/144").
- Eiendommene bærer kostnadene ved påkoblingen og vil etter dette ikke ha ansvar for tilkobling for seksjonene på 66/144.
- 1.2 Dersom Eiendommene ikke etablerer egne påkoblinger til VA-anlegget som nevnt over i pkt. 1.1, skal kostnader til vann og avløpsledninger dekkes forholdsmessig mellom Eiendommene og 66/144 med en halvpart hver.
- 1.3 Uavhengig av om Eiendommene velger å gjennomføre pkt. 1.1 eller pkt. 1.2 over, har Eiendommene og 66/144 gjensidig evigvarende rett til å ha liggende vann og avløpsledninger i grunnen på Eiendommene og 66/144.
- 1.4 Denne avtalen skal tinglyses på Eiendommene og seksjonene på 66/144.

Halden, den 24.04.23

For 66/144 snr. 2



Henrik Rød

Styreleder i Nordsiden-Eiendom AS  
Org.nr: 915 200 419

For 66/144 snr. 2



Ole-Henrik Larsen

Styremedlem i Nordsiden-Eiendom AS  
Org.nr: 915 200 419Doknr: 531958 Tinglyst: 24.05.2023  
STATENS KARTVERK

For 66/144 snr. 3



Helge Westbye

Fnr: 280950

Rett kopi bekräftes  
Larsen 2023

For Eiendommene



Eva Laila Nordstrøm

Styreleder i JS Nordstrøm Eiendom DA  
org.nr: 989 186 361

For Eiendommene



Wencke Britt Nordstrøm

Styremedlem i JS Nordstrøm Eiendom DA  
org.nr: 989 186 361

For Eiendommene



Eva Laila Nordstrøm

fvr: 020641

Rettkopi bekreftes  




## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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: Svenskegata 2A  
1776 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Vera Gummesen

Oppdragsnummer: 1101240082

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:

14.08.2024

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