

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld:	Kr 88 457,-
Omkostn.:	Kr 47 190,-
Total ink omk.:	Kr 1 885 647,-
Felleskostn.:	Kr 9 622,-
Selger:	Rayhan Habibie
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1909
BRA-i/BRA Total	147/151 kvm
Tomtstr.:	2091.8 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 66, bnr. 851
Snr.	17
Oppdragsnr.:	1101240085

Romslig leil med praktisk adkomst fra bakkeplan. Eget inngangsparti og uteplass!

Velkommen til Statsråd Tanks gate 7!

Beliggende i et representativt område med flere flotte villaer og allèer med vakre almetrær. Kort og hyggelig gangavstand til alle typer av servicetilbud i Halden, for eksempel til byens Kultur og flerbukshus der det er 3 flotte kinosaler. På sydsiden av sentrum har man Brygga Kultursal - med et rikt utvalg av konserter og show. Her ligger også havn og bryggepromenaden i byen. Det er kort vei til buss og togstasjon og til fine turområder både langs kyst og i skog.

Leiligheten inneholder: Vindfang, gang, kjøkken med åpen løsning mot stue, toalettrom, bad, 4 soverom, bod.

Overflater med malte plater og panel i himlinger. Gulv med laminat og flis. Kjøkken med heltre eikefronter og laminert benkeplate. Noe oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	38
Info fra forretningsfører	62
Informasjon fra kommunen	84
Nabolagsprofil	103
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 147 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mye vinkler på vegger i leiligheten. Vegger har ujevn overflate og med skråning fra gulv til tak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2091.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesarealer med noe plen, blomsterbed, busker og trær.

Beliggenhet

Beliggende i et representativt område med flere flotte villaer og allèer med vakre

almetrær. Kort og hyggelig gangavstand til alle typer av servicetilbud i Halden, for eksempel til byens nye Kultur og flerbukshus der det er 3 flotte kinosaler. På sydsiden av sentrum har man Brygga Kultursal - med et rikt utvalg av konserter og show.

Adkomst

Enkel adkomst fra bakkeplan.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse med eneboliger, to og flermannsboliger. I tillegg bygårder med leiligheter.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger delvis under terreng og har teglsteinsvegger som er utvendig pusset og malt. Yttervegger av granittblokker. Kjellervinduer med isolerglass fra 1995, hengslet 3-rams vindu med midtpost og isolerglass i kjøkken/stue. Brannrør inn til fellesområder, tredør med glassfelt inn til leiligheten. Valmet tak fra byggeår. Vedovn montert i stuen. Åpen peis på det ene soverommet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.06.2024 av Takstfag AS for en detaljert, teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Kjeller: Vindfang, gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod.

Standard

Kjøkken med heltre eikefronter og laminert benkeplate, kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri. Integrerte hvitevarer.

Romslig bad som er flislagt og har varmekabler i gulvet. Dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. Noe oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekking av teglstein. I følge en tidligere takst er Rokke hageservice på årlig sjekk av tak.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- I følge sameiet er det planlagt utskiftning av takteking i 2029.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt. leiligheten har hovedsakelig yttervegger av granittblokker. Sameiet har pusset og malt noen av veggene i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Leiligheten har hovedsakelig vegger av granitt blokker, uisolerte vegger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må beregnes fare for kondensering på vegger, spesielt i de kalde årstidene. God ventilering og oppvarming må beregnes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Sidehengslet 3-rams vindu med midtpost og isolerglass i kjøkken/stue. Vinduet er fra 2013. Kjellervinduer med isolerglass fra ca 1995 i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Noe svelling i vinduskarm (laminatgulv) på kjøkken/stue. Trolig etter vanning av blomster. Resterende vinduer vil ha noe lav isoleringsevne med tanke på dagens krav.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Eldre vinduer bør beregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2

Tredør med glassfelt inn til leilighet. Brannører inn til fellesområder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG3

Malte plater og panel i himlinger. Gulv med laminat og flis. Varmekabler i flere gulv.

Gulv i teknisk rom er delvis flislagt og delvis betong. Noe åpne vegger. Vegger av malt granitt, malt leca og teglstein. Noen vegger med panel og tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlig flekking i himling på kjøkken. Noe bruksmerker. Noe flass i maling og saltutslag. Noe svikt og knirk i enkelte gulv med laminat. Ujevnt underlag. Sprekker i fuger. Noen skadede flis. På det ene soverommet er det synlige bobler i himling. Skyldes trolig fukt.

Tiltak:

- Det må undersøkes nærmere rundt fukt i himling på det ene soverommet. Kan skyldes en lekkasje ved det ene pipeløpet eller fra leiligheten over.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulv på grunn i støpt betong. Trolig oppgradert ved bruksendring i 1997 med noe isolasjon. Største målte avvik er 10-20 mm i stue/kjøkken, målt med laser over hele rommet. Noe merkbare skjevheter. Noe trapping mellom rom. Avviket er normalt med tanke på alder og byggemåte. Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på alder og byggemåte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe fra byggeår. Brannmuren er pusset og malt. Det er to feieluker i gangen. Vedovn montert i stue. Fliser lagt på gulv under. Åpen peis på det ene soverommet.

Fliser på gulv foran.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er store bobler og sprekker i puss/maling på brannmur. Synlige rennemerker fra feieluke.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Brannmur må beregnes pusset og malt. Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2020 og pipen ble sist feiet i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Leiligheten ligger delvis under terreng. Det er malte overflater og granittblokker på vegger. Støpt gulv med laminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater under terreng. Hullboring ikke mulig da vegger ikke er utført.

Tiltak:

- Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom/Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er lav takhøyde over dusj, og taket er ikke fuktsikret. Synlige sprekke-dannelser i himling. Svartsopp og fuktmerker i himling over dusj. Det er noe manglende

ferdigstilling ved vegg/vindu og vegg/glassbyggersten (mangler silikon fuger). Noe svelling i nedkant av dør. Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg i dusjnise.

Tiltak:

- Det må bregnes utbedring av himling over dusj. Anbefaler fuktsperre/sprutsikring i himling. Silikonfuger mellom vindu og vegg/glassbyggersten må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt 10 mm fall i dusjnise. Gulvet er tilnærmet flatt ved sluk. 40 mm målt fra toppsluk til topp gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det kan trolig bli vannansamlinger i dusjen. Misfargede fuger og noe saltutslag.

Tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Trolig smøremembran med forstreknings i overganger og mansjetter ved gjennomføringer og sluk. Sluk av plast med klemring. Membran synlig i sluk. Tidligere takstrapp rapport opplyser om at det er smurt ny membran og lagt fliser over eldre membran i 2019. Sluk er ikke byttet, kun montert slukforlenger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er eldre membran og sluk som underlag når våtrommet ble oppgradert i 2019.

Vurdering basert på manglende dokumentasjon og arbeid utført på dugnad.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det ikke foreligger noen dokumentasjon på utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det ble målt normale indikasjoner på fukt. Noe høyere i dusjnisen, mot yttervegg.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken/stue

Overflater og innredning,TG2

Eldre kjøkken med heltre eikefronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Det er montert oppvaskmaskin. Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Noen bruksmerker og svellinger i benkeplate, skap og fronter. Trapping i skjøt på benkeplaten. Heng i dører og fronter. Svartsopp/mugg i silikonfuge mellom benkeplate og vegg. Det mangler håndtak på skap over ventilator.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrommet har laminat på gulvet. Det er montert et toalett og et servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Noe svelling i laminat.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Fordelerskap er i teknisk rom og stoppkran er på badet inne i vegg med inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er rust og irr på stoppkranen.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det lyser en alarm på aggregatet på befaringsdagen. Støy registrert. Det mangler rist på en ventilasjonskanal.

Tiltak:

- Det må tas en sjekk av anlegg. Filterskifte og service må gjennomføres jevnlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler er montert. Hovedsikring på 63 amp og 20 kurser.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

80233365

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 7 776

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter dekkes via felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 586 988

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 230 555

Formuesverdi sekundær år

2022

Boenheten**Eierbrøk**

162/1417

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felleslån, forretningsførsel, canal digital kabeltv/internett, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter (andel vann og avsløpsgebyr), fellesstrøm, vaktmestertjenester m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 622

Andel Fellesgjeld

Kr 88 457

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

28.06.2024

Andel fellesformue

Kr 71 742

Andel fellesformue dato

28.06.2024

Sameiet

Sameienavn

Statsråd Tanks gate 7 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

983363849

Om sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365144668, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 02.05.2024: 1 176 202

Andel av saldo: 98 778

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente i DNB

Flytende rente i DNB. Ikke IN

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse ved salg, men styret skal informeres om ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Se vedlagte regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 851, seksjonsnummer 17 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:

3101/66/851/17:

01.02.2018 - Dokumentnr: 389210 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:16

Bestemmelse om rett til varmtvannsberedere til fordel for boligsameierne.

18.02.1997 - Dokumentnr: 743 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 17

Formål: Næring

Sameiebrøk: 187/1455

09.01.2018 - Dokumentnr: 302562 - Reseksjonering

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 162/1417

Vederlag: NOK 50 000

Omsetningstype: Annet

26.11.2002 - Dokumentnr: 6362 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:547

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det ene soverommet er delt inn i to soverom. Takoverbygget inngangsparti og støtte murer i granitt ut mot vei fremkommer ikke av tegninger

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

Det er et eldre bygg som trolig ikke ivaretar dagens byggt tekniske krav.

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

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

Det er for lite dagslys i flere rom. Takhøyden er under 2,2 meter i gang, toalettrom og under kanaler og dragere. Døråpninger under 2 meter. Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G190

Aldershjemseiendommen på Os med formål bolig.

Eiendommen er i sentrumsplan merket som verneverdig.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leiligheten er for tiden utleid med total leiesum kr 13 900 pr mnd. eks strøm. Det er innbetalt 3 måneders depositum for leieforholdet. Det er avtalt 3 måneders gjensidig oppsigelsestid. Ta kontakt med megler for å få tilsendt kopi av leiekontrakten.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er gulmerket i SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

88 457 (Andel av fellesgjeld)

1 838 457 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

45 950 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

47 190 (Omkostninger totalt)

58 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 885 647 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 896 547 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 899 347 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 190

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5500,- markedsplan kr 10900, foto kr 4500 søk eiendomsregister kr 1450 utlegg kommunale/forretningsfører opplysninger 7871. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2475,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

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

06.06.2025

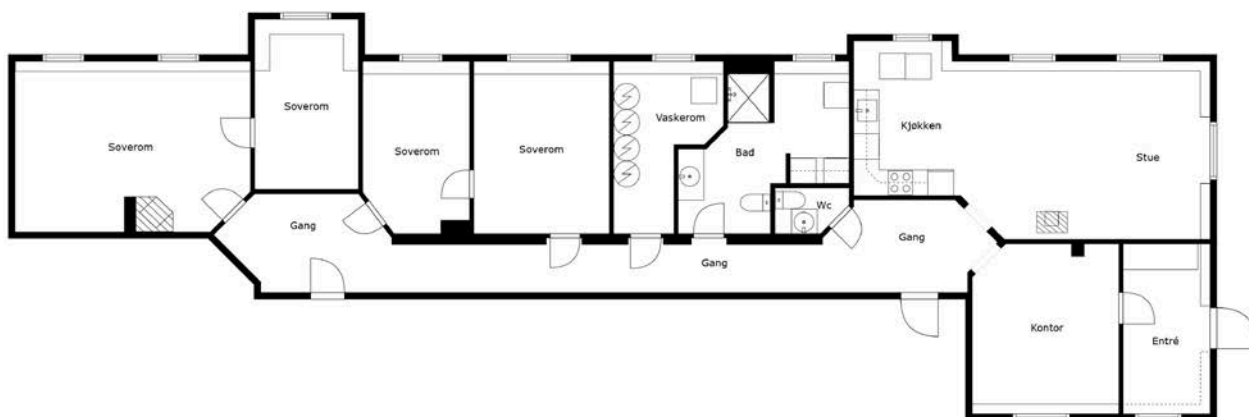


FOTO
et cetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240085	
Selger 1 navn	
Rayhan Habibie	
Gateadresse	
Statsråd Tanks gate 7	
Poststed	Postnr
HALDEN	1777
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedrørende lekkasjen ble det nevnt fra Rolf Eiletsen det er observert lekkasje fra etasjen over. Rolf har informert Sameie om lekkasjen. Når det gjelder fuktighetsproblematikken, bruker vi vanligvis avfukter for å kontrollere fuktigheten, spesielt i korridoren, stuer og soverom.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedrørende lekkasjen ble det nevnt fra Rolf Eiletsen det er observert lekkasje fra etasjen over. Rolf har informert Sameie om lekkasjen.

- 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

Beskrivelse

se inspeksjonsrapport små sprekker i kjøkkengulvet

- 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 skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

se inspeksjonsrapport

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

se rapportasje fra Rolf Are Eilertsen
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Den ubrukte vannkjetetanken kan tas av etter avtale med sameie.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rayhan Habibie	53bb72e6358acd58fe8252 0a57c28cc886b8c85e	30.09.2024 13:43:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240085

- 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>

Tilstandsrapport



Leilighet



Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN

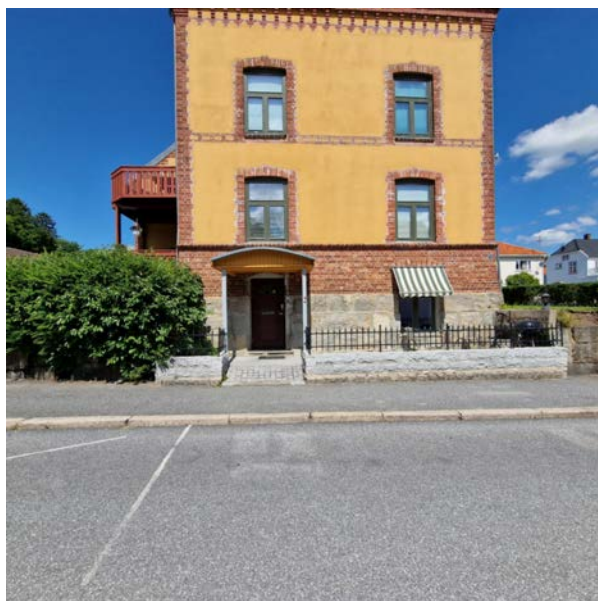


HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 851, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 12218-1386

Referansenummer: RM8599

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasjen/kjelleren på et stort boligbygg i teglstein.
Leiligheten har noe begrenset utsyn og lite dagslys.
Noe oppgraderinger og vedlikehold må beregnes.

Leilighet - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av teglstein.
Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt.
leiligheten har hovedsakelig yttervegger av granittblokker.
Valmet tak fra byggeår.
idehengslet 3-rams vindu med midtpost og isolerglass i kjøkken/stue.
Kjellervinduer med isolerglass fra ca 1995 i resterende rom.
Tredør med glassfelt inn til leilighet. Brannører inn til fellesområder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte plater og panel i himlinger.
Gulv med laminat og flis. Varmekabler i flere gulv.
Gulv i teknisk rom er delvis flislagt og delvis betong. Noe åpne vegger.
Vegger av malt granitt, malt leca og teglstein.
Noen vegger med panel og tapet.

Teglsteinspipe fra byggeår. Brannmuren er pusset og malt.
Det er to feieluker i gangen.
Vedovn montert i stue. Fliser lagt på gulv under.
Åpen peis på det ene soverommet. Fliser på gulv foran.

Leiligheten ligger delvis under terreng. Det er malte overflater og granittblokker på vegger.
Støpt gulv med laminatgulv og fliser.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken med heltre eikefronter og laminert benkeplate.
Integrert stekeovn og koketopp. Det er montert oppvaskemaskin.
Fliser på vegg.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulvet. Det er montert et toalett og et servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikttet i rørskap.
Fordelerskap er i teknisk rom og stoppkran er på badet inne i vegg med inspeksjonsluke.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg på bad.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Felles varmtvannsanlegg med tanker i felles kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler er montert.
Hovedsikring på 63 amp og 20 kurser.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

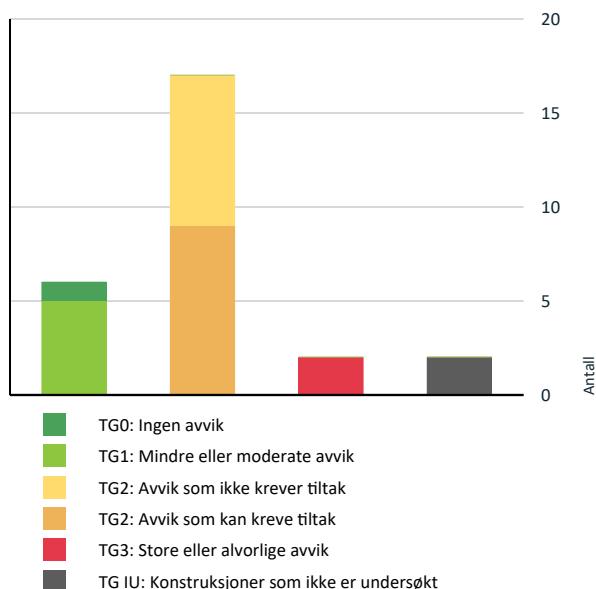
Leilighet

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

Det ene soverommet er delt inn i to soverom.
Takoverbygget inngangsparti og støtte mur i granitt ut mot vei fremkommer ikke av tegninger

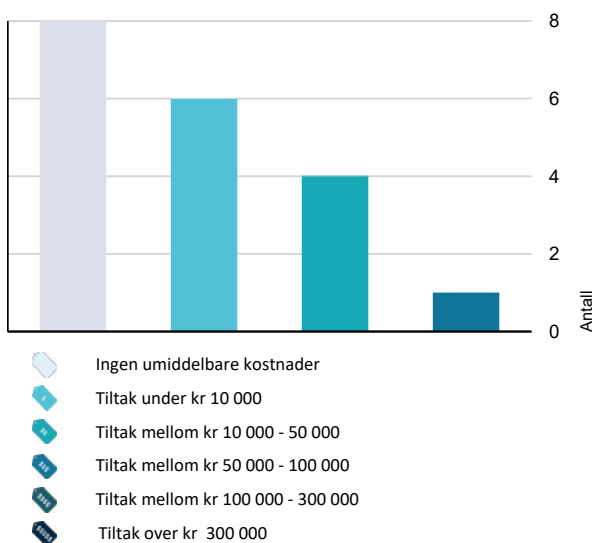
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1909

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av teglstein.

I følge en tidligere takst er Rokke hageservice på årlig sjekk av tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

I følge sameiet er det planlagt utskiftning av taktekking i 2029.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggekstruksjon

Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt. leiligheten har hovedsakelig yttervegger av granittblokker.

Sameiet har pusset og malt noen av veggene i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Leiligheten har hovedsakelig vegger av granitt blokker, uisolerte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må beregnes fare for kondensering på vegger, spesielt i de kalde årstidene.

God ventilering og oppvarming må beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ikke tilgjengelig loft fra leiligheten.

Valmet tak fra byggeår. Det er tilgang til loft via luke i himling i leiligheter i 3 etasje.

Loftet er isolert, trolig ved ombygging i 1997.

Vinduer

idehengslet 3-rams vindu med midtpost og isolerglass i kjøkken/stue.

Vinduet er fra 2013.

Kjellervinduer med isolerglass fra ca 1995 i resterende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noe svelling i vinduskarm (laminatgulv) på kjøkken/stue. Trolig etter vanning av blomster.

Resterende vinduer vil ha noe lav isoleringsevne med tanke på dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Eldre vinduer bør beregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Tredør med glassfelt inn til leilighet. Brannører inn til fellesområder.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

Malte plater og panel i himlinger.

Gulv med laminat og flis. Varmekabler i flere gulv. Gulv i teknisk rom er delvis flislagt og delvis betong. Noe åpne vegger.

Vegger av malt granitt, malt leca og teglstein. Noen vegger med panel og tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig flekking i himling på kjøkken.

Noe bruksmerker. Noe flass i maling og saltutslag.

Noe svikt og knirk i enkelte gulv med laminat. Ujevnt underlag.

Sprekker i fuger. Noen skadede flis.

På det ene soverommet er det synlige bobler i himling. Skyldes trolig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må undersøkes nærmere rundt fukt i himling på det ene soverommet. Kan skyldes en lekkasje ved det ene pipeløpet eller fra leiligheten over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn i støpt betong. Trolig oppgradert ved bruksendring i 1997 med noe isolasjon.

Største målte avvik er 10-20 mm i stue/kjøkken, målt med laser over hele rommet.

Noe merkbare skjevheter. Noe trapping mellom rom.

Avviket er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Isolasjonsevnene vil være lav med tanke på alder og byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Brannmuren er pusset og malt.

Det er to feieluker i gangen.

Vedovn montert i stue. Fliser lagt på gulv under.

Åpen peis på det ene soverommet. Fliser på gulv foran.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er store bobler og sprekker i puss/maling på brannmur.

Synlige rennemerker fra feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannmur må beregnes pusset og malt.

Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2020 og pipen ble sist feiet i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten ligger delvis under terreng. Det er malte overflater og granittblokker på vegger.
Støpt gulv med laminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

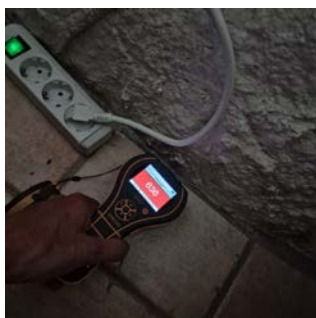
Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater under terreng.
Hullboring ikke mulig da vegger ikke er utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuksikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuksikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuksikring kan medføre fukskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fukskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Andre innvendige forhold

Det er et teknisk rom i leiligheten. I dette står det 4 varmtvannsberedere. Disse var utkoblet på befaringsdagen. Ihht tidligere takst var rommet å anse som en del av fellesarealer. Det er ikke opplyst om rommet fremdeles er felles, eller om status på varmtvannsberedere.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

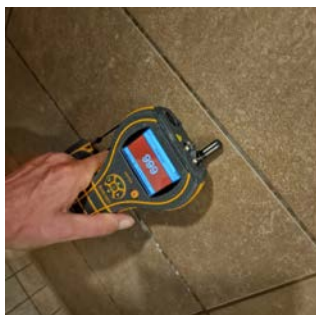
Det er lav takhøyde over dusj, og taket er ikke fuksikret. Synlige sprekkdannelser i himling.
Svartsopp og fuktmerker i himling over dusj.
Det er noe manglende ferdigstilling ved vegg/vindu og vegg/glassbyggersten (mangler silikon fuger).
Noe svelling i nedkant av dør.
Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg i dusjnisje.

Det må bregnes utbedring av himling over dusj. Anbefaler fuksperre/sprutsikring i himling.
Silikonfuger mellom vindu og vegg/glassbyggersten må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt 10 mm fall i dusjnisje. Gulvet er tilnærmet flatt ved sluk. 40 mm målt fra toppsluk til topp gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

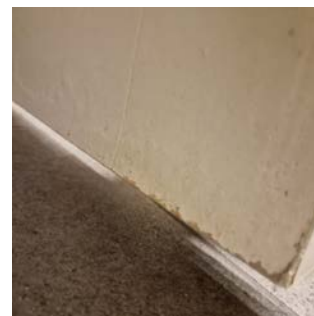
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det kan trolig bli vannansamlinger i dusjen. Misfargede fuger og noe saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Trolig smøremembran med forstrekninger i overganger og mansjetter ved gjennomføringer og sluk. Sluk av plast med klemring. Membran synlig i sluk.

Tidligere takstrapport opplyser om at det er smurt ny membran og lagt fliser over eldre membran i 2019. Sluk er ikke byttet, kun montert slukforlenger.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre membran og sluk som underlag når våtrommet ble oppgradert i 2019.

Vurdering basert på manglende dokumentasjon og arbeid utført på dugnad. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det ikke foreligger noen dokumentasjon på utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det ble målt normale indikasjoner på fukt. Noe høyere i dusjnisjen, mot yttervegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

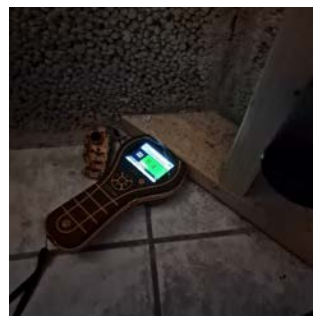
Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen vegg mot lecavegg inn til bad.

Det ble målt normale fuktverdier ved fuktmåling. Opp til 8 vekt% fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med heltre eikefronter og laminert benkeplate. Integriert stekeovn og koketopp. Det er montert oppvaskmaskin. Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Noen bruksmerker og svellinger i benkeplate, skap og fronter.

Trapping i skjøt på benkeplaten.

Heng i dører og fronter.

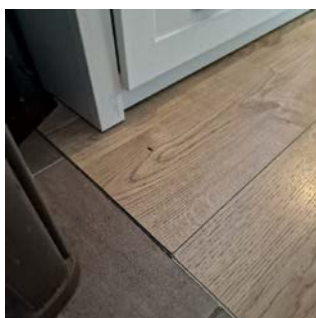
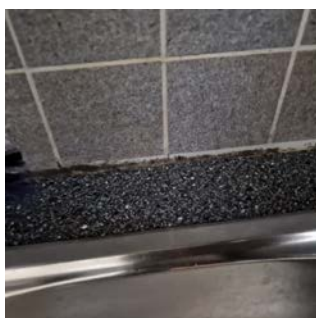
Svartsopp/mugg i silikonfuge mellom benkeplate og vegg.

Det mangler håndtak på skap over ventilator.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulvet. Det er montert et toalett og et servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Noe svelling i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Fordelerskap er i teknisk rom og stoppkran er på badet inne i vegg med inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er rust og irr på stoppkranen.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i vegg på bad.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det lyser en alarm på aggregatet på befaringsdagen.

Støy registrert.

Det mangler rist på en ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tas en sjekk av anlegg. Filterskifte og service må gjennomføres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg med tanker i felles kjeller.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler er montert. Hovedsikring på 63 amp og 20 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Delvis oppgradert ved ombygging i 1997 og i 2016 (bruksendring), ihht til tidligere takst.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

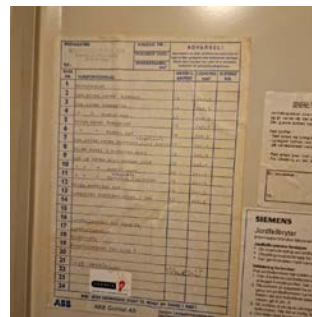
Generell kommentar

Det er en løs bryter på toalettrommet.

Det er noen løse kabelskinner.

Løse kabler over skap på bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

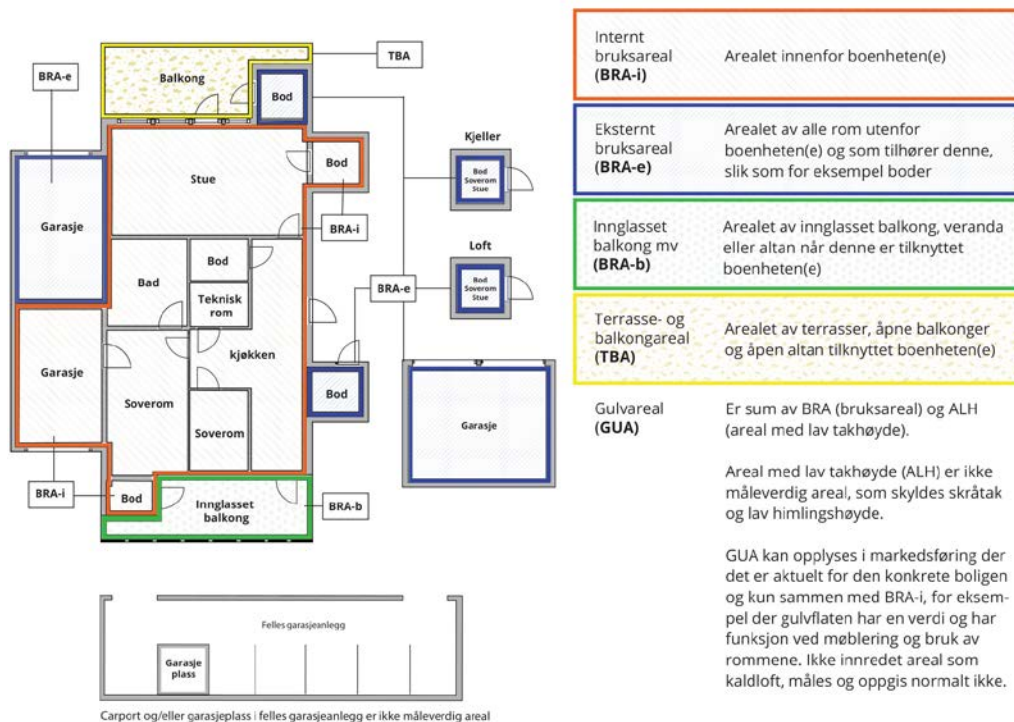
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	147	4		151	10
SUM	147	4			10
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod	

Kommentar

Teknisk rom er ikke inkludert i arealet for leiligheten. Rommet inneholder alle varmtvannsberedere for blokken. Det foreligger en tinglyst avtale som gjør at styreformann i sameiet har tilgang til det tekniske rommet ved behov/vedlikehold.

Takhøyder fra 2,01-2,29 meter

Bod er med i arealene som BRA-e

Utvendig platting 10m² TBA

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mye vinkler på vegger i leiligheten. Vegger har ujevn overflate og har skråning fra gulv til tak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet er delt inn i to soverom.

Takoverbygget inngangsparti og støtte murer i granitt ut mot vei fremkommer ikke av tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er et eldre bygg som trolig ikke ivaretar dagens byggt tekniske krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i flere rom.

Takhøyden er under 2,2 meter i gang, toalettrom og under kanaler og dragere. Døråpninger under 2 meter.

Vinduer på soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	0	147

Kommentar

Leilighet

I tillegg er det en tilhørende bod i kjeller gang på 4m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	851		17	2091 m ²	Kommunens kartportal	Eiet

Adresse

Statsråd Tanks gate 7

Hjemmelshaver

Habibie Rayhan

Kommentar

Felles tomt for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i underetasjen i et eldre boligbygg på Os i Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.

Sentrumsplanen, regulert til boligbyggelse.

Reguleringsplan G-190, Aldershjemseiendommen på Os, reguler til bolig.

Bygget er gulmerket i Sefrak-registeret.

Om tomten

Felles tomt med gressplen, asfaltert gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst avtale som gjør at styreformann i sameiet har tilgang til det tekniske rommet med varmtvannsberedere ved behov/vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	02.07.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	02.07.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM8599>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 06.06.25 Side 1 av 2

Statsråd Tanks Gate 7	Vår ref.:	525/17	Fødselsdato eier:	06.06.1985
STATSRÅD TANKS GATE 7	Type:	SAMEIE		
1777 HALDEN	Eiere:	Rayhan Habibie		
Organisasjonsnr: 983 363 849	Seksjonsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	9 622		
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 643
	Renter		477
	Avdrag		3 604
Tilleggsytelser:	For.førsel		283
	Canal Digital		615

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	88 457	Gjeld siste årsoppg.: 108 672
Klient ajourf. lån:	773 732,68	Klient gj. s. årsoppg.: 950 548

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365144668, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.06.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 06.06.2025: 773 733

Andel av saldo: 88 458

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente i DNB

Flytende rente i DNB. Ikke IN

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Hjørring
Adresse: STATSRÅD TANKS GATE 7
Postnr/-sted: 1777 HALDEN
Telefon: Mob.: 41285958
E-post: h.hjoerring@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.06.2025

Utestående saldo:	42 120,25		
Felleskostnader:	38 048,90	Restanse:	42 120,25
Gebyr:	280	Forskudd:	25 000
Rente:	3 791,35	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	51 336	Gjeld:	108 672	Andre inntekter:	2 615
		Utgifter:	8 921		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 17		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1997
Gårds/bruksnr: 66/851 - seksjon:17
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	80233365
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.02.1997	SSBnr:	U0101
---------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 06.06.25 Side 2 av 2

Statsråd Tanks Gate 7	Vår ref.:	525/17	Fødselsdato eier:	06.06.1985
STATSRÅD TANKS GATE 7	Type:	SAMEIE		
1777 HALDEN	Eiere:	Rayhan Habibie		
Organisasjonsnr: 983 363 849				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BTA	162
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet	
Fasiliteter:				

Bestilt 2. stk nøkler FX1839 K18-2

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

BRUKSREGLEMENT

for fellesareal er undergitt enerett til bruk i

Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie

Vedtatt den 10. desember 1996

1. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene
Dette reglement er fastsatt i forbindelse med oppdeling av gnr. 66 bnr. 851 i Halden i eierseksjoner.

Reglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

2. Enerett til bruk av boder
Boder i kjeller er nummererte på plantegningene for disse etasjer. Seksjonseierne har enerett til å bruke de boder som har samme nummer som de respektive seksjoner.
3. Enerett til bruk av "innvendig" uteareal
Uteareal i alle etasjene er fellesareal for boligseksjonene.
4. Enerett til bruk av balkonger
Seksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger som tillegges deres bruksenhet.
5. Garasjeplasser/biloppstillingsplasser er en del av fellesarealet
Hver boligseksjon har enerett til bruk av en garasjeplass/biloppstillingsplass som er nytegnert på en plan betegnet som "Utenomhusplan/parkeringsplan" for Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie. Hver garasjeplass/biloppstillingsplass blir tildelt eget nummer.
6. Vederlag for enerett til bruk
Det skal ikke betales vederlag til sameiet for enerett til bruk.
7. Vedlikehold og renhold
Seksjonseierne har plikt til vedlike- og renhold av de fellesarealer som de har enerett til å bruke dersom ikke annet er bestemt i sameievedtektene av i dag.
8. Overdragelse og bortleie av fellesareal med enerett til bruk
Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

De som har enerett til bruk av bod eller parkeringsplass kan leie bort boden eller parkeringsplassen til andre sameiere. Dersom ingen av de øvrige sameierne ønsker å leie kan utleie, med styrets samtykke, foretas av andre.

Avtale om bortleie, lån, opphører når seksjonen overdras.

HUSORDENSREGLER

for

Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerheten.
5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Den enkelte beboer må innrette seg etter Halden Kommunes vedtekter for den kommunale søppelrenovasjon.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 6.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at de andre beboernes nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stor omfang.

Teppebanking på balkongen bør unngås. Tørking av på balkongen må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

11. Strømuttak ved garasje- og biloppstillingsplasser skal ikke benyttes til lading av el/hybrid-biler, da strømnnett ikke er dimensjonert for dette.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Regler for dyrehold gjelder hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates – dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eiere av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameie.
6. Alle beboere har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameie myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Statsråd Tanks Gate 7 torsdag 07.03.2024 kl. 19:00 - HABO sitt møtelokale.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 28.02.24

Antall fremmøtte: 10

Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Fredrik Hoffstrøm var med under innkomne forslag.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Atle Berg Nelle

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent.

3. Fastsettelse av regnskap for 2023

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2023.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr: 10 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 5 000,- per stk. (totalt kr: 10 000,-)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder:

Styreleder Glenn Signebøen ble i 2023 valgt for 2 år - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Atle Berg Nelle ble gjenvalgt for 2 år.

Jan Erik Johnsen ble gjenvalgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Hans Hjørring ble valgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Styret er fungerende valgkomite og innhenter kandidater til styreverv for årsmøtet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

6.1 Endring av vedtekter

13 Årsmøte

13 - Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.*

Vedtak:

Forslag om endring av vedtekter § 13 punkt 1 og 2 enstemmig vedtatt.

6.2 Ulovlig næringsvirksomhet i kjellerleilighet, med påfølgende ulovlig parkering av trailere/lastebil

Kjellerleiligheten i Statsråd Tanks 7 har i en periode på ca. et år blitt leid ut til ulike sjåførere av trailere/ lastebiler som parkerer uten kjennemerker i gaten utenfor sameiet og på parkering tilhørende sameiet. Saken har blitt tatt med leder i sameiet Glenn Signebøen 2 ganger uten noe har blitt gjort.

Det å parkere trailer/lastebiler i gaten er brudd på vegtrafikklovens krav om aktsomhet all den tid det er trange gater og et uoversiktlig område. Det er også mange barn og eldre i området som ikke har mulighet til å komme seg unna en ryggende trailer/ lastebil. Det er også vært å notere seg prakeringsutfordringene som har kommet med Halden Arena. Grunnet dette vil det mest sannsynlig bli innført boligsoneparkering i området og hver leilighet uten egen parkering må da betale for dette. Det er da urimelig at en leilighet skal oppta opptil 6-7 plasser, da en lastebil bruker samme plass som 2-3 biler.

Kommunen bør kontaktes for en risikovurdering og et parkeringsforbud for lastebiler og næringskjøretøy i området Os.

Det å drive næringsvirksomhet i sameiet er vel ikke helt etter vedtektene til sameiet.

Forslag til votering:

Sameiet kontakter kommunen og ber om en risikovurdering av området og om et parkeringsforbud for lastebiler og næringskjøretøy i området Os.

Forslagstiller: Solveig Andersen

Skrevet av Thomas W. Hansen

Med fullmakt av Solveig Andersen.

Fullmakt legges frem på årsmøte.

Vedtak:

Det er lovlig med korttidsutleie av hele seksjonen i 90 døgn årlig. I tillegg kan man fritt leie ut sin bolig, men det skal meldes i fra til styret. Dette er ikke næringsvirksomhet. Styret etterspør søknad da det står i vedtektene at fremleie skal meldes til styret.

Da Sameiet ikke eier parkering langs gatene, kan ikke styret kontrollere hvem som parkerer på kommunen sitt område.

Det ble da stemt over om styret tar kontakt med kommunen for en risikovurdering.

1 for 9 mot. Forslaget har derfor falt.

6.3 Utlevering av budsjett

30.11.2023 ble det fra Habo sendt ut «Varsel om økning av felleskostnader fra 1. januar». Sameiets styre hadde godkjent økningen på kr 65 som skal dekke økningen i «TV og bredbånd» og «Forretningsførsel». Det ligger ikke noe budsjett sammen med varselet, slik at det er ikke mulig for sameierene å sammenligne inntektssiden mot utgiftssiden i budsjettet. Det foreslås at godkjent budsjett leveres ut sammen med varsel om økning av felleskostnadene, og at dette gjøres til en permanent ordning.

Vedtak:

Forslag fra årsmøtet er at det blir et eventuelt ekstraordinær årsmøte eller et beboermøte under budsjett perioden hvor beboere kan ta stilling til budsjettet. Da økonomien til Sameiet omhandler alle seksjonseiere.

Det er et tidligere langtidsbudsjett som er vedtatt og som man er pliktig til å følge, ellers må dette eventuelt tas opp på et årsmøte eller ekstra ordinært årsmøte for å vedta at det ikke skal benyttes.

Fremtidig langtidsbudsjettet vil ikke bli vedlagt med innkallingen til årsmøtet, da det kun er et år som blir vedtatt av styret i perioden. Det vedtatte ligger ved i innkallingen.

Det ble da stemt for om Sameiet kan ha innspill og innsikt i budsjettperioden. I tillegg til innsikt i langtidsbudsjettet.

Enstemmig vedtatt.

6.4 Inndekning av forventede utgifter for 2024

Jeg har logget meg inn på Habo/Min side/Min bolig/Felleskostnader. Der får jeg fram grunnlaget for husleien (felleskostnadene) for 2023 og 2024. Det er ikke gjort endringer i postene avdrag, felleskostnader, og renter. Dette til tross for at det i varselet fra Habo 30.11.2023 uttrykkelig står at kostnadsdrivere i årets budsjett er økt rente på fellesgjeld, 15% økning på forsikring, i tillegg til generell prisstigning på varer og tjenester. Styret må forklare hvordan dette påvirker budsjettet og disponible midler for 2024

Vedtak:

Spørsmålet ble godt belyst under gjennomgang av årsmeldingen og årsregnskapet.

6.5 Brannstige, takvindu, rekkverk

Vi ønsker at styret skal ta stilling til:

- Vurdere montasje av sammenleggbare brannstige lik den fra 3. etg. oppgang D. I dag er det rømningsvei fra soverom via luke i balkong 3. etg. og ned til 2. etg. Ingen annen fluktmulighet enn å hoppe ned til bakkenivå. Videre skal brannstige være montert min 2 meter fra vindu i etg under. Soveromsvinduet er heller ikke til å åpne.
- Takvinduer, her er pakningene meget dårlig, i luftelukene er de helt borte. I vindvær og når det er kaldt trekker det mye, så på kort sikt ber vi om at det monteres nye pakninger her. Vi tar for gitt at alle takvinduer blir skiftet når taket skal renoveres, da disse er fra huset ble omgjort til leiligheter i 1996. Det er kun vindu i hjørnekarnapp stue som er fornyet tidligere. Vi ber om at soveromsvindu og balkongdør (fra bygget ble omgjort til leiligheter) blir byttet nå, til vindu som kan åpnes. Dette for å kunne lufte. Ikke minst når vi sover.
- Rekkverk/gelender i trappegang er løst. Dette ber vi om blir fikset på lik måte som det er gjort mellom 1. og 2. etg., med en støttekloss/stag.

Mvh Jorunn og Ole Røberg-Olsen, seksjon nr.14

Vedtak:

Styret tar stilling til punktene og finner en løsning.

Brannstigen som allerede er godkjent og det er full lovlig at det ikke er en stige fra andre etasje og ned da det er under 5 meter. Likevel ønsker styret å ta stilling til sakene og ønsker å behandle sakene.

Styret sjekker opp brannstige, brannvindu og rekkverk.

6.6 Etablering av elbilalder

Styret har fått henvisning angående elbilladere.

Styret fremmer forslag om at de som ønsker elbilladere kan montere dette i egen garasje og at hver seksjonseier som ønsker dette tar kostnaden selv.

Vedtak:

Det er lagt opp til infrastruktur allerede og man må selv dekke kostnaden for ladepunktet og forbruket av strømmen.

Møte hevet: 20:15

Møte hevet: 20.15
Møteleder: Eli-Margrethe Åkerman
Referent: Eli-Margrethe Åkerman
Underskriver: Alle v/m

Årsmelding for 2023 Statsråd Tanks Gate 7

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Statsråd Tanks Gate 7 ligger i Halden kommune
Sameiet består av 17 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Glenn Signebøen, Statsråd Tanks gate 7
Styremedlem, Jan Erik Johnsen, Stenliveien 29
Styremedlem, Atle Berg Nelle, STATSRÅD TANKS GATE 7

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt _____0____ årsmøte(er), hvorav _____0____ ekstraordinære.
Det har vært avholdt _____3____ styremøter, hvor _____0____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0____

Sameiet har inngått avtale med _____0____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har _____0____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Nye port telefoner.

Saker under arbeid og planlegging:

Vedlikehold som tas opp på årsmøtet.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Ingen det siste året.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	832 464	832 512	756 792	832 512
Inntekt kabel-TV		105 468	105 468	101 388	115 500
Andre driftsinntekter		52 428	52 428	50 388	55 600
Sum inntekter		990 360	990 408	908 568	1 003 612
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	30 000	20 000	20 000	30 000
Personalkostnader	2	4 230	2 820	2 820	4 200
Strøm		72 219	107 829	98 247	107 000
Inventar		0	1 000	649	1 000
Vedlikehold	4	6 432	25 000	39 914	27 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		3 664	6 500	5 960	7 000
Vaktmestertjenester		37 594	25 000	28 400	32 000
Periodisk vedlikehold	5	0	30 000	696 332	64 800
Forretningsførerhonorar		52 272	52 450	50 262	55 600
Kontorrekv, telefon, porto		958	2 000	3 866	2 000
TV bredbånd		111 302	105 410	101 324	115 500
Kontigenter		428	500	428	500
Forsikring		128 678	129 260	112 381	150 000
Kurs		7 980	0	0	0
Kommunale avgifter	6	121 364	135 866	146 634	145 000
Bankgebyrer		2 390	2 000	2 270	2 000
Andre kostnader	7	3 000	4 500	1 629	4 500
Tap på fordringer		-11	0	0	0
Sum driftskostnader		582 499	649 635	1 311 117	747 600
Driftsresultat		407 861	340 773	-402 549	256 012
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		11 855	0	10 852	0
Renteinntekter		21 021	798	9 621	1 000
Rentekostnad		86 652	75 000	70 015	90 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 776	-74 202	-49 541	-89 000
Årsresultat	8	354 084	266 571	-452 090	167 012
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		354 084	266 571	-452 090	167 012

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 670	14 998
Andre fordringer på sameiere		2 046	741
Andre fordringer		0	8 670
Sum fordringer		42 716	24 410
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		559 979	603 382
Sum bankinnskudd og kontanter		559 979	603 382
Sum omløpsmidler		602 695	627 791
SUM EIENDELER		602 695	627 791

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-674 797	-1 028 881
Sum opptjent egenkapital		-674 797	-1 028 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	1 272 680	1 649 058
Sum langsiktig gjeld		1 272 680	1 649 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 813	7 615
Sum kortsiktig gjeld		4 813	7 615
Sum gjeld		1 277 492	1 656 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		602 695	627 791

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § x fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum	4 230	2 820

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.
Det er ikke blitt utbetalt styrehonorar for styretåret 2017

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	20 000
Sum	30 000	20 000

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 432	39 914
Sum	6 432	39 914

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	696 332
Sum	0	696 332

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodiskvedlikehold i årsregnskapet

Periodisk vedlikehold i 2022 består av: Div vedlikehold fasade, montering av varmtvannsberedere, ventilasjonsanlegg i kjeller, tilknytning av ladeanlegg.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	3 000	1 629
Sum	3 000	1 629

Note 8 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital 01.01	-1 028 881	-576 791
Årets resultat	354 084	-452 090
Sum egenkapital 31.12	-674 797	-1 028 881

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dette pga sameiets låneopptak for utførte rehabiliteringsprosjekt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen, da det i et sameie er den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, som står som eier av boligene.

Når sameiet vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av bygningsmassen
Lånenummer:	16365144668
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 930 000
Lånesaldo 01.01:	1 649 058
Avdrag i perioden:	376 378
Lånesaldo 31.12:	1 272 680

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet.

Resultat og balanse med noter for Statsråd Tanks Gate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Statsråd Tanks Gate 7

Styreleder	Glenn Signebøen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Jan Erik Johnsen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Atle Berg Nelle (sign.)	13.02.2024

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.02.1997	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	162/1417		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/851, 66/851/0/1, 66/851/0/2, 66/851/0/3, 66/851/0/4, 66/851/0/5, 66/851/0/6, 66/851/0/7, 66/851/0/8, 66/851/0/9, 66/851/0/10, 66/851/0/11, 66/851/0/12, 66/851/0/13, 66/851/0/14, 66/851/0/15, 66/851/0/16, 66/851/0/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/851, 66/851/0/1, 66/851/0/2, 66/851/0/3, 66/851/0/4, 66/851/0/5, 66/851/0/6, 66/851/0/7, 66/851/0/8, 66/851/0/9, 66/851/0/10, 66/851/0/11, 66/851/0/12, 66/851/0/13, 66/851/0/14, 66/851/0/15, 66/851/0/16, 66/851/0/17
Reseksjonering Reseksjonering	22.12.2017 22.12.2017	eph17/5845 J218/17	Tinglyst 11.01.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HABIBIE RAYHAN F060685*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STATSRÅD TANKS GATE 7 1777 1777 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	U0101	66/851/0/17	142,5	6	1	2	Kjøkken
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	U0101	66/851/0/17	142,5	6	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Statsråd Tanks gate 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140044598		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	

2	140044598	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	29.09.2016
---	-----------	---	-----------	-------------------	------------

1: Bygning 140044598: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142,5
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	557,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	U0101	66/851/0/17	142,5	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	4	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0
U01	1	142,5	0	142,5	0	0	0

2: Bygningsendring 140044598-1: Ombygging, Ferdigattest 29.09.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.06.2016	30.03.2017
Ferdigattest	29.09.2016	30.03.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	U0101	66/851/0/17	142,5	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	142,5	0	142,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/851

Bruksnavn		Beregnet areal	2091.8
Etablert dato	02.10.1996	Historisk oppgitt areal	2092.6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556920.57	636597.28	0	Ja	2091.8	



Halden kommune

Byggesak

Mesterbygg Halden AS
Braveien 85
1784 HALDEN

Att. Thorgeir Terjeson

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2013/289-11	066/0851	Espen Waleur, 47 47 61 21	17.02.2014

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

VEDTAKSNUMMER:	2014/45
BYGGESTED/EIENDOM:	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN
GNR/BNR:	066/0851
SØKNAD MOTTATT:	12.9.2013, komplett 31.1.2014
TILTAKSHAVER:	Mesterbygg Halden AS
TILTAKETS/BYGGETS ART:	Endring av bygg - bruksendring fra næring til bolig (leilighet med BRA 142,5 m²)

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen:

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget at behandlingsgebyret innbetales.
2. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. pbl. § 21-10. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For utfyllende krav til dokumentasjon i forbindelse søknad om ferdigattest, se pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Omsøkte tiltak er nabovarslet iht. plan- og bygningslovens § 21-3.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 20.10.11, PS 2011/83.

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

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

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år. Ved søknad etter pbl. § 20-1 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:

- Søknad om tillatelse datert 8.1.2013
- Søknad om fravik fra TEK10
- Gjenpart av nabovarsel datert 26.10.2012
- Fasadetegning (fasade mot sør) E-5 revisjon av 11.9.2013
- Fasade nord og øst (E-1) revisjon av 11.9.2013
- Plantegning E-3, revisjon av 11.9.2013
- Snittegning E-4, revisjon av 11.9.2013
- Rapport fra måling av radon datert 20.1.2014
- Situasjonsplan datert 25.10.2012

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Mesterbygg Halden AS	Sentral Godkj.	SØK:	Ansvarlig søker	1
		PRO/UTF:	Overordnet ansvar	1

I søknad om ansvarsrett datert 8.1.2013 og i gjennomføringsplanen er det oppgitt at foretakets navn er «Byggmester Rune Harboe AS». Foretaket har imidlertid nylig byttet navn til «Mesterbygg Halden AS». Organisasjonsnummeret er det samme (965 764 933).

Omsøkte tiltak:

Bruksendring av deler av underetasjen fra kontor til bolig (én leilighet). Den nye leiligheten får i følge søknaden et bruksareal (BRA) på

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Aldershjemmet på Os (G-180). Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Byggetomten:

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Tiltaket gir ingen ny/endret atkomst.

Fravik fra krav i TEK10:Utsyn

Det følger av TEK10 § 13-13 at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet. I boenhet forstås rom for varig opphold som stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom.

Dersom man velger å følge preaksepterte ytelser gitt i veiledningen, vil man være innenfor krav i forskriften. De preaksepterte løsningene sier at stue må ha minst ett vindu med underkant glassflate maksimum 1 m over gulvnivå slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende. For øvrige rom for varig opphold er det ikke gitt preaksepterte ytelser, kun anbefalinger.

Anbefalingene sier blant annet at glassflaten i rom for varig opphold bør gi mulighet for utsyn i området 1,0 – 1,8 meter over gulvet, og at der bøl bør tilstrebes sikt til grøntområder der dette er mulig.

Det forhold at det kun er gitt preaksepterte ytelser for stue tilsier at utsynskravet for øvrige rom for varig opphold ikke skal fortolkes like strengt. For andre rom enn stue må det derfor foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle basert på rommets funksjon, beliggenhet, antall vinduer og kvaliteten på utsyn. På generelt grunnlag kan man likevel si at kravet til utsyn ikke vil være oppfylt i følgende tilfeller:

- dersom det kun er utsyn til vegger i lysgrav
- dersom utsynet deler av året er tildekket av snø
- dersom bare høye personer har mulighet for utsyn fra stående stilling mv.

Det må også tas hensyn til muligheter for rømming der det er krav om dette.

Søker har i brev datert 8.8.2012 oppgitt at soverommene i leiligheten vil få noe lite dagslysflate. Han mener imidlertid at tiltaket bør kunne godkjennes fordi forholdet vil bli kompensert ved å holde alle farger på vegg og i tak med lyse farger i tillegg til at det vil bli benyttet god belysning. Søker viser videre til at alle vinduene er for øvrig åpningsbare.

I forbindelse med mottakskontrollen av søknaden bemerket bygningsmyndigheten i møte med tiltakshavers konsulent Torkil Johannessen at heller ikke kjøkkenet var vist med tilstrekkelig utsyn.

Søker sendte etter dette inn reviderte tegninger som viser at det vil etableres stue med åpen kjøkkenløsningen gjennom å fjerne teglsteinsveggen mellom kjøkken og stue. På denne måten oppnår man bedre lys/og utsynsforhold fra kjøkkenet enn det som fulgte av de opprinnelige planene/tegningene.

Bygningsmyndigheten finner etter en samlet vurdering at tiltaket - etter revisjonen – oppfyller minstekravene til utsyn i TEK10 § 13-13 og at det derfor ikke er behov å gjøre fravik fra denne bestemmelsen i medhold av pbl. § 34-2. Bygningsmyndigheten legger i sin vurdering av dette vekt på at hele leiligheten får en innvendig romhøyde på 2,5 meter samtidig som utsyn fra stue og kjøkken og stue i samsvar med hhv. preaksepterte løsninger og anbefalinger i V-TEK10.

Energikrav

Ansvarlig søker oppgir i brev av 8.8.2012 at man ikke greier å oppfylle kravene til U-verdi i ytterveggene. Begrunnelsen for dette kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- Bygningen er et gammelt teglsten- og granitthus
- Det er rent byggeteknisk et absolutt krav om ikke å ha mer enn 7 cm innvendig isolering med luftespalte.
- Resten (av den isolasjon som vil være nødvendig for å oppnå kravene til U-verdi) vil måtte tas utvendig. En slik løsning ville forringe dagens flotte fasade.
- Leiligheten har tre ildsteder for vedfyring. Alle gulv er etterisolert og det er lagt inn varmekabel.

Bygningsmyndigheten er enig med søker i at ytterligere utvendig isolering av veggene vil føre til en såpass uheldig forringelse av bygningens fasade at en slik løsning ikke kan anbefales. Den foreslåtte løsningen anses for øvrig å være forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk av bygningen, jf. pbl. § 34-2.

Bygningsmyndigheten gir derfor fravik fra energikrav i TEK10 som omsøkte, jf. pbl. § 34-2.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering:

Bygningsmyndigheten har ovenfor gitt fravik fra energikrav i TEK10

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll:

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang og følgebrev til fakturagrunnlag

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Stine Lerhol

fagleder

Espen Waleur

juridisk rådgiver

Kopi til:

Elisabeth Svendsen

Teknisk Forvaltning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	17
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId 586390731

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140044598

Bruksenhetsnummer U0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Statsråd Tanks gate 7, 1777
HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Åpen peis		
Kjellerstue	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2020	Tilsyn	16.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 586390731

BruksenhetId	586385823	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044598	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 586385823.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returernes til

Revisjonsforretning

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

18 FEB. 1997

SØREN KARTVERK I HALDEN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken DAGBOKNR: 743

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. / Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Foslenr.
0101 Halden Statsråd Tanksgt. 7	66	851	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 eller 2)	Navn	Idetall andel ³⁾
968 782 215	Skandinaviske Trehus Eiendom AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	73	11	B	60	21			31			41			51				
2	B	85	12	B	60	22			32			42			52				
3	B	73	13	B	83	23			33			43			53				
4	B	77	14	B	84	24			34			44			54				
5	B	60	15	B	123	25			35			45			55				
6	B	60	16	B	122	26			36			46			56				
7	B	73	17	N	187	27			37			47			57				
8	B	85	18			28			38			48			58				
9	B	73	19			29			39			49			59				
10	B	77	20			30			40			50			60				
Sum tellere:						1.455	= nevner:						1.455						

4. Supplerende tekst⁶⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
 Doknr: 743 Tinglyst: 18.02.1997 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Nr. 3034 På la . Sem & Stenarsen Prokom AS, Oslo 7-85

Rett kopi bekreftes
Anders Ditlev





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 088,36 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	6 945,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1142900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 429,00 kr	1 714,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
				Sum	7 776,56 kr	3 580,86 kr

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

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

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

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
42497076	15178	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1172

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 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
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 092 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 812 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 279 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-190
Navn	Aldershjemseiendommen på Os
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/32/G-190.pdf
Delarealer	Delareal 178 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 774 m ² Formål Boliger Felt navn B1
	Delareal 140 m ² Formål Gang-/sykkelvei

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ALDERSHJEMS-
EIENDOMMEN PÅ OS, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen bør bebyggelsen plasseres med møneretning parallelt med kjøreveiene i planen.

§ 2. Område for boligbebyggelse.

- a) I områdene kan det oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer. Sokkeletasjer bør innredes hvor det er mulig.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende felt.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 4. Friluftsområde.

- a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b) Deponering av avfall og fyllmasser er ikke tillatt uten at det er godkjent av bygningsrådet.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en utforming som harmonerer med den eksisterende nabobebyggelse på Os.
- b) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor det er særlige grunner for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for Halden.

stadfestet:

14. januar 1980

[Handwritten signature]





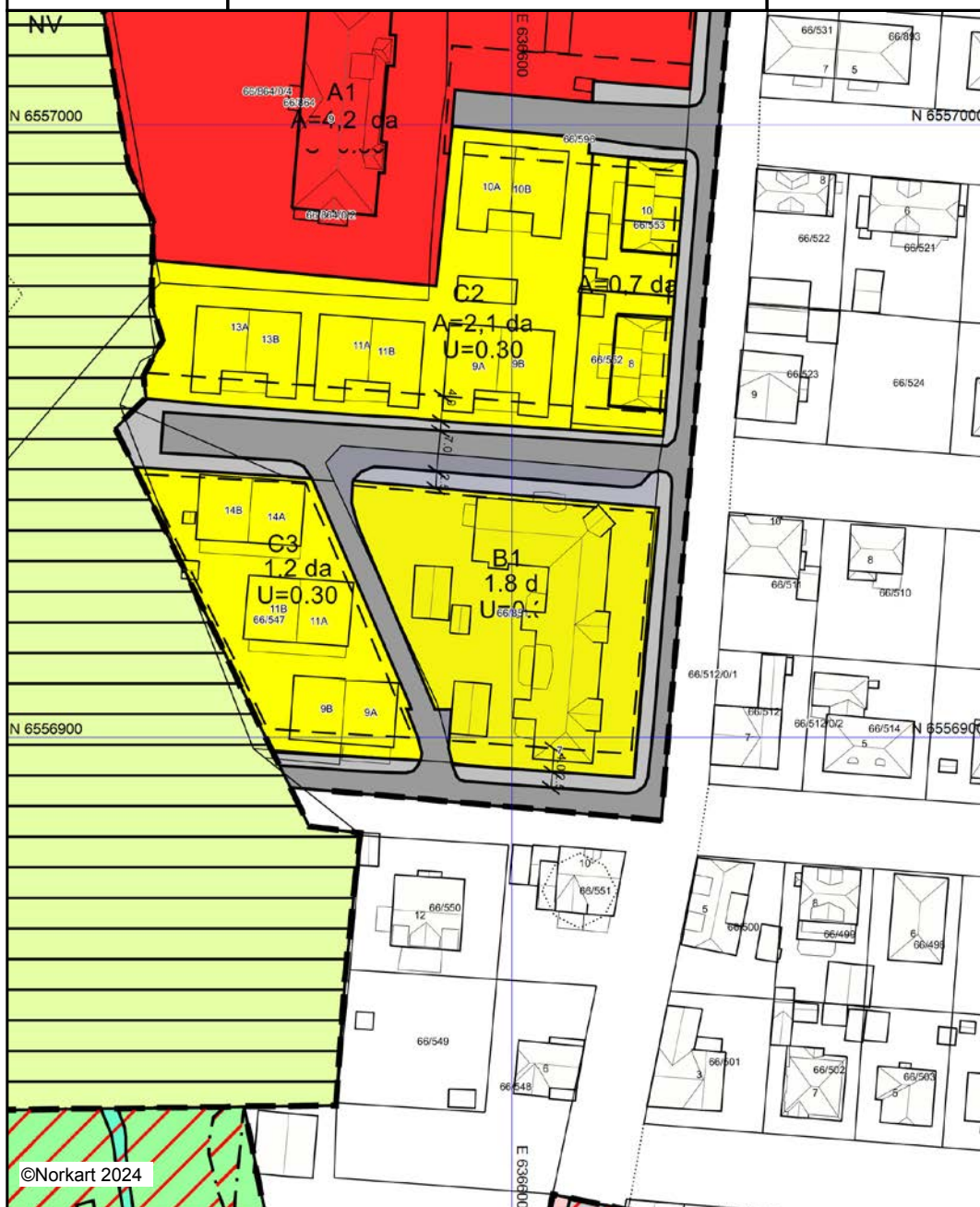
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/851/0/17
Adresse: Statsråd Tanks gate 7
Utskriftsdato: 28.06.2024
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Blågrønnstruktur
-  Naturområde
-  Turveg
-  Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo Påskrift bredde
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Statsråd Tanks gate 7

Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkegården Linje 32, 35	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	17 min 1.3 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Gimle skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	26 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 14 klasser	9 min 0.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	7 min
St. Josept Halden	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

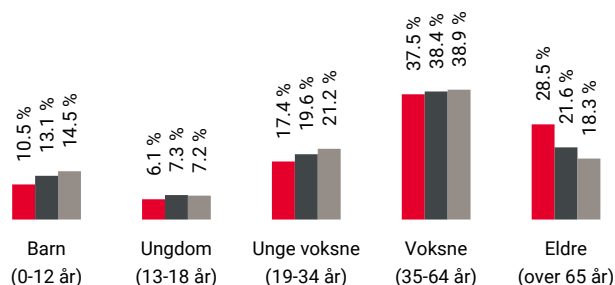
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.7 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min 0.8 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 40 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate	8 min
Coop Extra Halden Post i butikk	14 min 1 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport



Os skole

3 min

Aktivitetshall, ballspill

0.2 km



Rødsberg ungdomsskole

10 min

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.7 km



SKY Fitness Halden

11 min



Timeout Energy Club

12 min

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

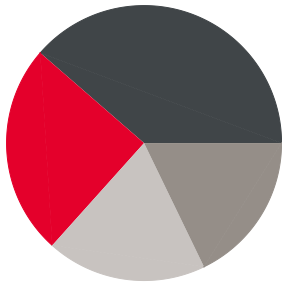
14 min



Apotek 1 Svanen Halden

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

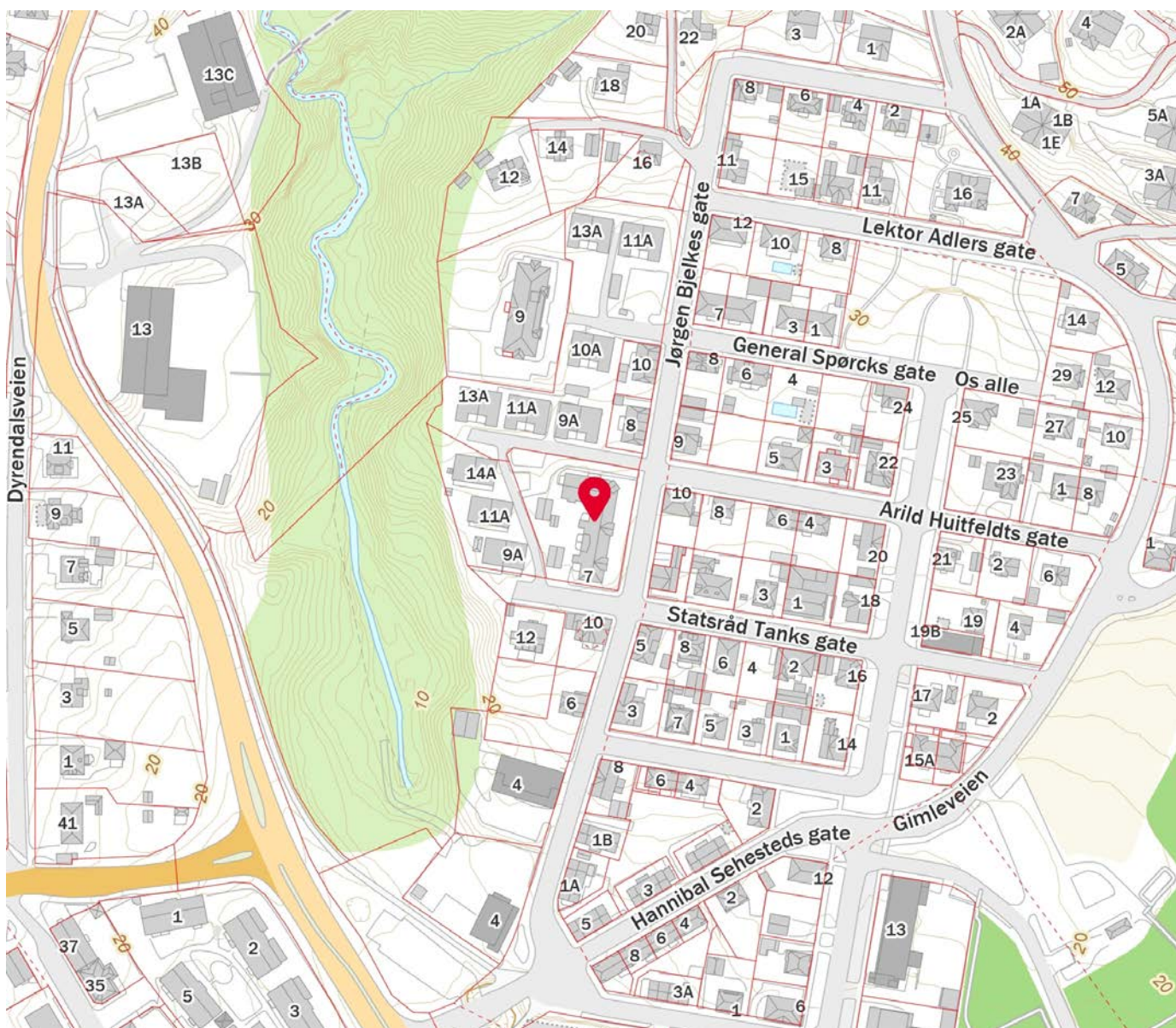
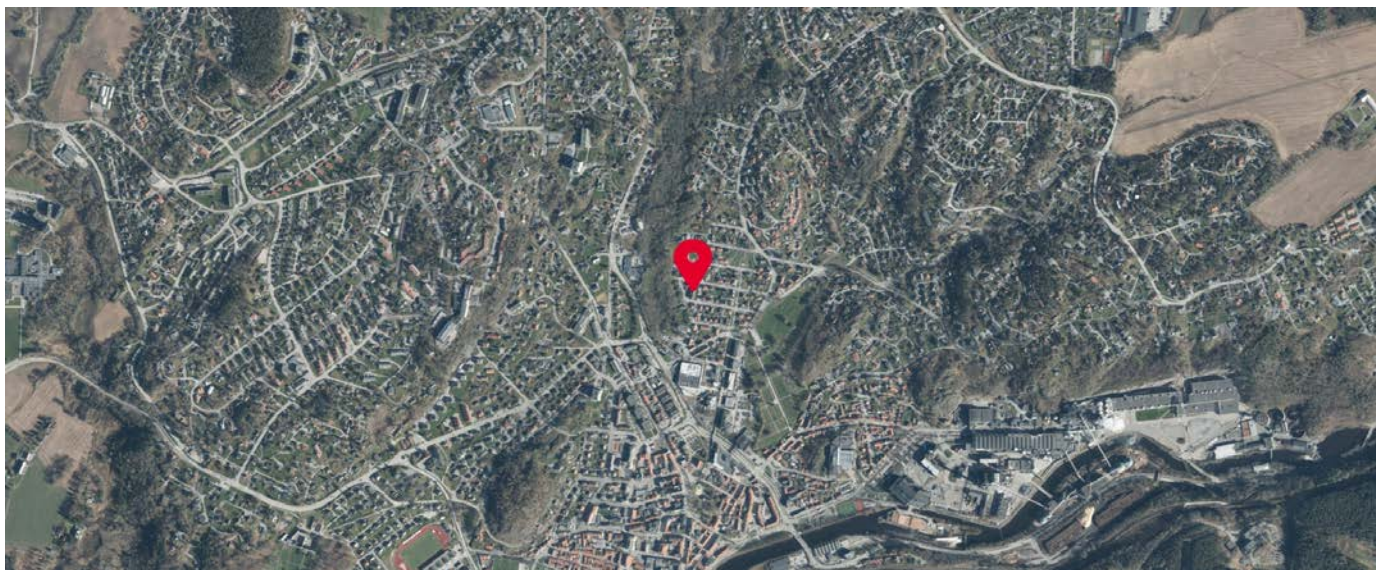
53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Statsråd Tanks gate 7
1777 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre