



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

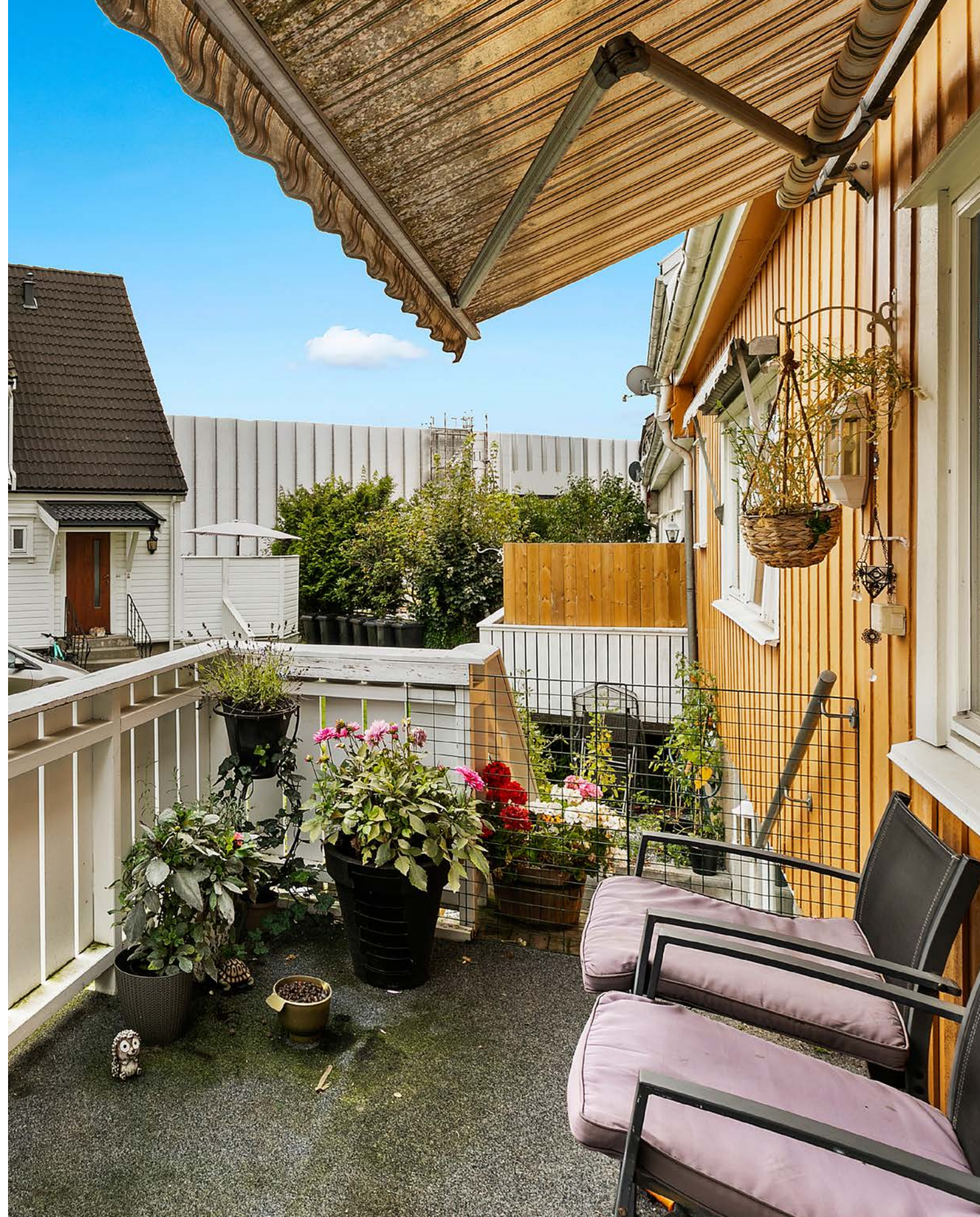
Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Halden





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809
E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 151 742,-
Total ink omk.: Kr 5 451 742,-
Selger: Tobias Cornelius Halkjær
Knatterød
Jonas Kristoffer Brynildsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
P-rom/BRA: 218/240 m²
Tomtstr.: 133.3 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 480

Oppdragsnr.: 1101230154

Tremannsbolig på Os -
sentralt beliggende.
Fullt utleid!

Her kan du sikre deg en lettetstelt tremannsbolig - med tre oppussede meget tiltalende leiligheter. Alle boenheter er godkjente av Halden kommune. Lettstelte utomhusområder og fasader. Området Os er kjent for sin trehusbebyggelse og sentrale beliggenhet.

Bygget inneholder 3 stk leiligheter - 1 i hver etasje. Hver leilighet har entre, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken, stue, 2 soverom. Kjellerleilighet har stue med åpen kjøkkenløsning. I kjeller er det laget nye gode lagringsboder, en til hver leilighet. Kjellerleilighet ble nybygd i 2015, er omsøkt og godkjent og har ferdigattest datert 2016.

Hele bygget er totalt modernisert og påkostet med alle overflater, innredninger, vvs og strøm i 2015.
Fullt utleid for kr 27900 per mnd.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger13
Om eiendommen18
Tilstandsrapport31
Egenerklæring62
Forbrukerinformasjon97
Budskjema98







Alle interiørbilder er fra salg i 2018



Plantegning

1. etasje



1. Etasje

FOTO
etatis

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

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

Plantegning

2. etasje



2. Etasje



Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Kjeller



Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 240kvm

P-rom 218kvm

Arealbeskrivelse

Flermannsbolig

Bruksareal

-1. underetasje: 73 kvm

1. etasje: 85 kvm

2. etasje: 82 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 51 kvm Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og entre.

1. etasje: 85 kvm Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

1. etasje: 82 kvm Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

133.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet liten hage med noe plen. Tomten grenser i bakkant til et lite fellesområde og i forkant mot fortauet. En meget lettstelt tomt.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på populære Os, kun 300m fra gågaten og alle sentrums servicefunksjoner m.m. Nye Os skole med ny allbrukshall ligger et steinkast unna, og det samme gjør en rekke bedrifter i Os alle. I tillegg har man starten på den fredede Schultzedalen like ved. Her går det nydelige turstier

opp i gjennom dalføret og helt opp mot lysløypenettet til Høiåsmarka!

Adkomst

Egen adkomst fra gaten med felles trappeinngang for 1 og 2.etg. Kjellerleiligheten har egen inngang fra hagesiden.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Området Os er særlig kjent for sine fine, gamle trehusbebyggelse fra starten av 1900-tallet.

Skolekrets

Os barneskole (helt ny skole åpner 2024) og Rødsberg Ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført antatt uisolert laftet tømmer i konstruksjonen. Utvendig kledd med malt stående kledning. Mansardtak med takstoler av treverk. Taket er tekket med betongtakstein. Isolerglassvinduer med treramme. Renner, nedløp og beslag i sink og stål. Grunnmur i støpt betong. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Bygget inneholder 3 stk leiligheter - 1 i hver etasje. Hver leilighet har entre, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken, stue, 2 soverom. Kjellerleilighet har stue med åpen kjøkkenløsning. I kjeller er det laget nye gode lagringsboder, en til hver leilighet. Kjellerleilighet ble nybygd i 2015, er omsøkt og godkjent og har ferdigattest datert 2016.

Standard

Hele bygget er totalt modernisert og påkostet med alle overflater, innredninger, vvs og strøm i 2015. Meget tiltalende og gjennomført. Alle rom er malt i lyse, duse farger. Det er brukt laminat på gulv, smartpanel på vegger. Nye bad med dusjkabinett og el.vifter. Hvite, tidløse baderomsinnredninger. Pene bad. Kjøkken er innredet med gode innredninger. Godt med både skap- og benkeplass. I kjellerleiligheten er det en malt delikat kjøkkeninnredning med integrert komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin. Eiendommen fremstår også utvendig om velholdt og tiltalende.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Boligbygg med flere boenheter
Utvendig
Taktekking,TG2
Undertak av panel med lekter og sløyfer. Tekket med betongtakstein. Yttertak kun befart fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag i sink og stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er flass i overflater på beslag og renner. Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.
Tiltak
- Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Veggkonstruksjon,TG2

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen. Stående, malt kledning av treverk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard. Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.
Tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Boligen må beregnes kledd om. Noe underliggende råde må beregnes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft. Tilgang via loftsdør i felles

trapperom.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ved en isolering av loft må det etableres lufting i raft.

Vinduer,TG2
Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder.
Takvinduer i noen rom i andre etasje.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er ikke beslag over vinduer. Markisen over stuevindu i første etasje er knekt. I enkelte vinduskarmer er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Dører,TG2
Verandadør i første etasje med isolerglass i treramme. Ytterdører i treverk med vindusfelt.
Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er ikke beslag over dører.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Veranda i impregnert treverk utenfor stue i første etasje. Oppført på støpte betongfundamenter og tresøyler. Rekkverk i malt treverk. Det er lagt teppe på gulvet.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Utvendige trapper,TG3
Trapp ned til kjelleren i støpt betong.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig
Overflater,TG2
Gulv med flis og laminat. Panel og malte overflater på vegg. Malte tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe sprekkdannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller. Noe manglende lister/ferdigstillelse på teknisk rom. Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.
Tiltak
- Det anbefales noe overflatebehandling og ferdigstillelse i teknisk rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-20 mm målt i stue og kjøkken i første etasje og 15-20 mm på kjøkken og stue i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe knirk registrert.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv på grunn,TG2
Støpt og isolert plate på grunn i kjeller. Planavvik på 10-20 mm målt på kjøkken og soverom, målt med laser over hele gulvet.
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.

Radon,TG2
Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke. Eiendommen ligger i et område registrert 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.

Pipe og ildsted,TG2
Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og

andre etasje. Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår. Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft. Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2008 og pipen ble sist feiet i 2019. Det er en anmerkning ang manglende plate på gulv under feieluke.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG2
Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppført i støpt betong. Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater. Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.
Vurdering av avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringdagen. Dette er normalt med tanke på byggeår og måte. Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing. XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).
Tiltak
- Rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på fukt. Det bør gjøres undersøkelser rundt tykkelsen på puss, og eventuelle utbedringer om denne er for tynn. Anbefaler en vurdering om det skal monteres armeringsnett, eventuelt tette tørkesprekker. Det bør settes inn ventiler i alle rom i kjelleren.

Innvendige trapper,TG3
Eldre tretrapp i felles trapperom. Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft.
Stor fallhøyde. Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet. Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.
Tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må monteres rekkverk på trappeløp til loft.

Innvendige dører,TG2
Malte, innvendige dører i leilighetene.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.
Tiltak
- Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Sanitærutstyr og innredning,TG2
Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for

vaskemaskin og dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater vegger og himling,TG2
Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.
Tiltak
- Treverket i vindusforing og list bør fuktsikres da det ligger i våtsone. Tørkesprekk bør fuges.

Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg.
Vil kunne medføre vann inn bak servanten. Det er noe svelling i bunn av servantskap. Skorget til servantskapet er skadet.
Tiltak
- Silikonfugen bør utbedres. Skrog bør skiftes.

Overflater Gulv,TG2
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 15 mm fra gulv ved dør og til sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til

gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør trekkes membran opp på terskel.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.
Tiltak
- Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.
Tiltak
- Anbefaler vedlikehold av ventilator.

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk.
Det er heng i skapdører og skuffer.

Tiltak
- Skuffer og skapdører må justeres.

Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør
Tiltak
- Røret må festes bedre.

Kjeller > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel og sideplater. Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og stålplater på vegg. Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten. Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noe gjenstående kobber. Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren. Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Elektrisk anlegg,TG3
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter. Tre nye digitale målere montert. Inntakssikringer i felles trappegang. Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom. 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. Det er noen løse kabler med berøringsfare på loftet. Disse bør fjernes.

Tomteforhold
Drenering,TG2
Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drencplast langs grunnmuren på begge sider av boligen. Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke topplist på drencplasten på forsiden av boligen.

Tiltak
- Det bør monteres topplist.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmur i støpt betong. Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2
Tilnærmet flat tomt. Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område

iht. kommuneplan
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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

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

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i nærområdet.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
89841619

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal

være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Lovlighet:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:
Det er ikke synlig branntetting rundt rør igjennom brannskillet. Det er ikke merket brannjør inn til leiligheten i første etasje.
Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
Det er noen rom som har for lite dagslys med tanke på dagens krav. Høyden fra gulv til rømningsvindu på soverom er for høy. Det må fastmonteres et trinn/kasse. Inngang kjeller har en delvis frihøyde under 2,20 meter. Inngangsdør under 2 meter.

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.

Vi gjør oppmerksom på at interiørbildene er fra salg i 2018.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er installert vedovn i stue i 1. og 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 45 161

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2023 og er opplyst av Halden kommune.
Disse inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr samt renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 105 202

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 978 725

Formuesverdi sekundær år

2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 480 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:
3001/66/480:
14.03.1950 - Dokumentnr: 614 - Best. om adkomstrett
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for endring av bygg - oppdeling av bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G728 Os skole og idrettsanlegg med formål boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.
Det er i tillegg Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.
Nye Os barneskole og idrettshall bygges i disse

dager noe syd for eiendommen. Hall ferdigstilles høst/vinter 2023, skole ferdigstilles høst 2024.

Adgang til utleie

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

Eiendommen erfullt utleid for totalt kr 27900 inkl internett. Leietagerne betaler egen strøm. Det er innbetalt depositum til depositumskonto for underetasje og 2.etasje, samt NAV-garanti for 1.etasje. 3 måneder gjensidig oppsigelse. Ta kontakt for kopi av leiekontrakter.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
132 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 300 000,00))

151 742,- (Omkostninger totalt)

5 451 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 742

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatte foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2437,50,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

28.12.2023



Tilstandsrapport

 Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 480

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 240 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 13.09.2023

Oppdragsnr.: 12218-1303

Referansenummer: WG6976

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



Gyldig rapport
13.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 lufttettetsmålinger 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



Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
Gnr 66 - Bnr 480
3001 HALDEN

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN



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 fuktspøk.

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 forberedt.

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
- tilleggssbygg 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 straktiltak 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

Eldre flermannsbolig som er betydelig oppgradert innvendig. Det er behov for noe vedlikehold og oppgraderinger på utvendig bygg. Boligen har vært utleiebolig de senere årene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

Undertak av panel med lekter og sløyfer. Tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i sink og stål.

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen. Stående, malt kledning av treverk.

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft. Tilgang via loftsদør i felles trapperom.

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder. Takvinduer i noen rom i andre etasje. Verandaদূr i første etasje med isolerglass i treramme. Ytterদূrer i treverk med vindusfelt.

Veranda i impregnert treverk utenfor stue i første etasje. Oppfórt på støpte betongfundamenter og tresøyler. Rekkverk i malt treverk. Det er lagt teppe på gulvet.

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.

INNVEDIG

Gulv med flis og laminat. Panel og malte overflater på vegg. Malte tak.

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og andre etasje. Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår. Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppfórt i støpt betong. Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater. Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.

Eldre tretrapp i felles trapperom. Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.

Malte, innvendige দূrer i leilighetene.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 1:100. 20 mm på en meter og 30 mm fra sluk til gulv ved দূr. Fugen i topp av oppbrett er noe misfarget. Våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk. Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft ved দূr.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Veggene har impregnert mdف-panel. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 30 mm fra gulv ved দূr og til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk og tilluft ved দূr.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Malte overflater på vegg og tak. Impregnerte mdف-plater på vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 15 mm fra gulv ved দূr og til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk og tilluft ved দূr.

KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er noe gjenstående kobber.
Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tre varmtvannsberedere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.
Tre nye digitale målere montert.
Inntakssikringer i felles trappegang.
Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drensplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.
Grunnmur i støpt betong.
Tilnærmet flat tomt.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	73	51	22
1. Etasje	85	85	0
2. Etasje	82	82	0
Loft	0	0	0
Sum	240	218	22

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

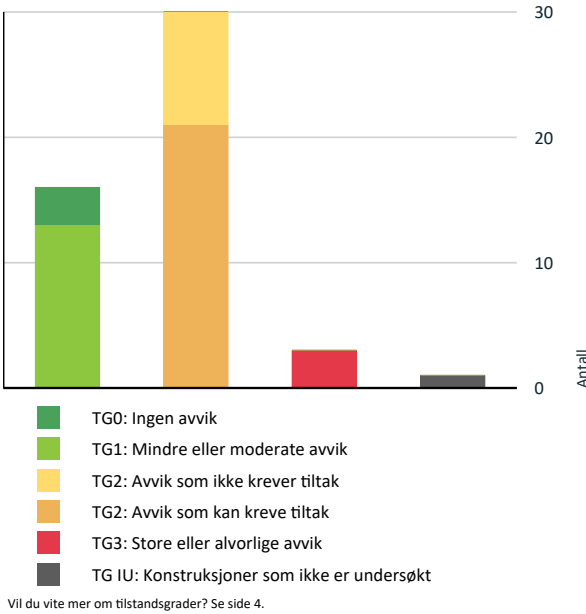
Boligbygg med flere boenheter

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

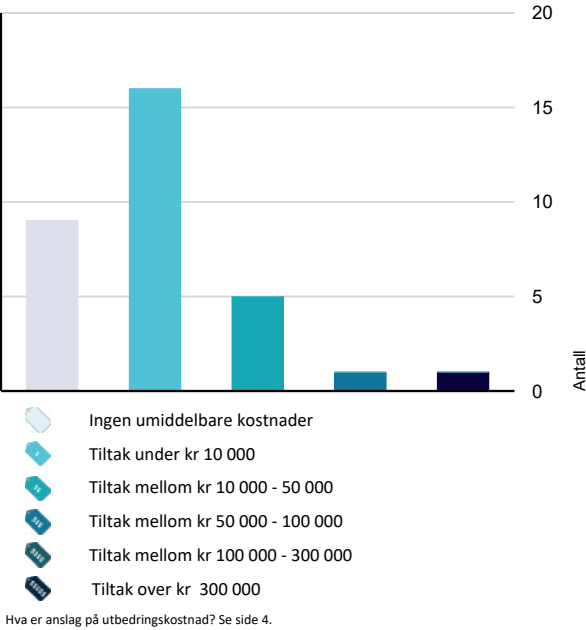
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.
Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.
Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.
Tre nye digitale målere montert.
Inntakssikringer i felles trappegang.
Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

! **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er flass i overflater på beslag og renner.
Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.

! **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag over vinduer.
Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.
I enkelte vinduskarmen er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke beslag over dører.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Noe sprekkdannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller.
Noe manglende lister/ferdigstillelse på teknisk rom.
Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringsdagen.
Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.
Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.

XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten.
Det er noe svelling i bunn av servantskap.
Skorget til servantskapet er skadet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk.
Det er heng i skapdører og skuffer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er ikke topplst på drengsplaten på forsiden av boligen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk registrert.



 **Innvendig > Gulv på grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.



 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.



 **Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel og sideplater.
Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.



 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten.
Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.



 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1900	Kommentar Antatt byggeår
Anvendelse Utleiebolig	
Standard Normal standard	
Vedlikehold Normalt vedlikehold	

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	-15, rehabilitering av bygg, utvendig og i første og andre etasje (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Etablering av leilighet i kjelleren (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Oppgradering av drenering (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Ny veranda i første etasje (ihht tidligere takst)
2016	Modernisering	Bolig malt utvendig (ihht tidligere takst)

UTVENDIG

Taktekking

Undertak av panel med lekter og sløyfer.
Tekket med betongtakstein. Yttertak kun befart fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sink og stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er flass i overflater på beslag og renner.
Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen.
Stående, malt kledning av treverk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Boligen må beregnes kledd om. Noe underliggende råte må beregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft.
Tilgang via loftsdør i felles trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved en isolering av loft må det etableres lufting i raft.

Vinduer

TG 2

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder.
Takvinduer i noen rom i andre etasje.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag over vinduer.
Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.
I enkelte vinduskarmen er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Verandadør i første etasje med isolerglass i treramme.
Ytterdører i treverk med vindusfelt.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er ikke beslag over dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

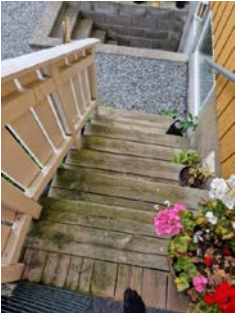
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i impregnert treverk utenfor stue i første etasje.
Oppført på støpte betongfundamenter og tresøyler.
Rekkverk i malt treverk.
Det er lagt teppe på gulvet.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

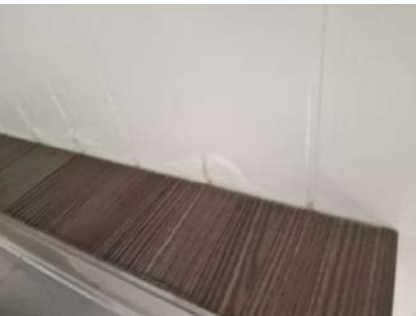
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv med flis og laminat.
Panel og malte overflater på vegg.
Malte tak.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.

Tilstandsrapport



Støpt og isolert plate på grunn i kjeller.
Planavvik på 10-20 mm målt på kjøkken og soverom, målt med laser over hele gulvet.

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.

Radon

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.
Eiendommen ligger i et område registrert 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

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og andre etasje. Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.
Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2008 og pipen ble sist feiet i 2019. Det er en anmerkning ang manglende plate på gulv under feieluke.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppført i støpt betong.
Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater.
Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.



Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringsdagen.
Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.
Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.
XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på fukt. Det bør gjøres undersøkelser rundt tykkelsen på puss, og eventuelle utbedringer om denne er for tynn.
Anbefaler en vurdering om det skal monteres armeringsnett, eventuelt tette tørkesprekker.
Det bør settes inn ventiler i alle rom i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Eldre tretrapp i felles trapperom.
Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.
Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.
Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trappeløp til loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Malte, innvendige dører i leilighetene.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Overflater vegger og himling

Veggene har impregneret mdf-panel. Taket er malt.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:100. 30 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

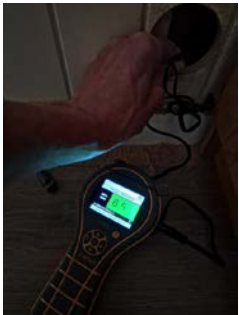
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg. Luftfuktigheten ble målt til 62% RF (relativ fuktighet) ved 21 grader celsius. 6 vekt% fukt målt i bunnsvill.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJELLER > BAD/VASKEROM

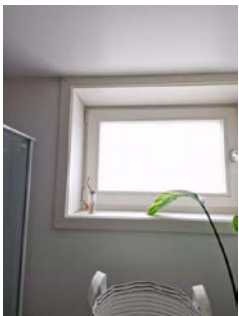
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.

Treverket i vindusforing og list bør fuktsikres da det ligger i våtsone. Tørkesprekk bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 1:100. 20 mm på en meter og 30 mm fra sluk til gulv ved dør.

Fugen i topp av oppbrett er noe misfarget.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten.

Det er noe svelling i bunn av servantskap.

Skorget til servantskapet er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen bør utbedres.

Skrog bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 11

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Overflater vegger og himling TG 1

Malte overflater på vegg og tak. Impregnerte md-f-plater på vegger.

Overflater Gulv TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 15 mm fra gulv ved dør og til sluk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør trekkes membran opp på terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Ventilasjon TG 2

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

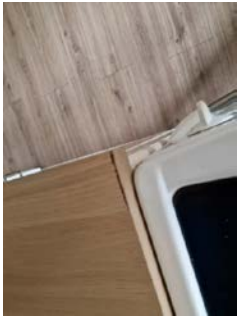
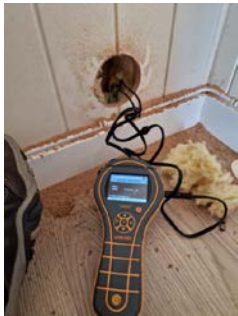
Anbefaler vedlikehold av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Tilstandsrapport

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og isolasjon i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 59% RF (relativ fuktighet) ved 22 grader celsius. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk. Det er heng i skapdører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skuffer og skapdører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret må festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel og sideplater.

Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og stålplater på vegg.

Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp montert.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten.
Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noe gjenstående kobber.

Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 1

Tre varmtvannsberedere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.

Tre nye digitale målere montert.

Inntakssikringer i felles trappegang.

Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt fakturaer på utført arbeid i forbindelse med renovering av første og andre etasje, samt etablering av ny leilighet i kjelleren.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

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.

Det er noen løse kabler med berøringsfare på loftet. Disse bør fjernes.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

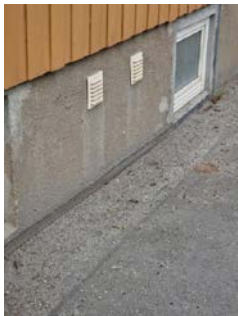
Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drencplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke topplst på drencplasten på forsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 2

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 350 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	73	51	22	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Entré	Teknisk rom , Bod , Felles bod for første og andre etasje, Trapperom
1. Etasje	85	85	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
2. Etasje	82	82	0	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
Loft	0	0	0		Uinnredet loft
Sum	240	218	22		

Kommentar

Arealer inkluderer felles trapperom.
Takhøyden er 2,36 i kjelleren og 2,58 i første etasje. I andre etasje er det noe skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Kommentar: ☒ Ja ☐ Nei
Det er ikke synlig branntetting rundt rør igjennom brannskillet.
Det er ikke merket branndør inn til leiligheten i første etasje.

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 noen rom som har for lite dagslys med tanke på dagens krav.
Høyden fra gulv til rømningsvindu på soverom er for høy. Det må fastmonteres et trinn/kasse.
Inngang kjeller har en delvis frihøyde under 2,20 meter. Inngangsdør under 2 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	66	480		0	133.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hannibal Sehesteds gate 6							
Hjemmelshaver Brynildsen Jonas Kristoffer, Knatterød Tobias Cornelius Halkjær							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger på Os, med gangavstand inn til 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 sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, samt boligbebyggelse. Reguleringsplan G-728 Os skole og idrettsanlegg, regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse. Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Bygningen er gulmerket i Sefrak-registeret pga alder.
Om tomten Det er en liten hage som tilhører boligen. I tillegg er det en felles hage i mellom flere flermannsboliger. Det er ikke parkering på eiendommen.
Tinglyste/andre forhold Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Energimerking	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	01.09.2023		Gjennomgått	0	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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/WG6976>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Kristoffer Brynildsen	Tobias Cornelius Halkjær Knatterød
Gateadresse	
Hannibal Sehesteds gate 6	
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 eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	89841619

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet dusjkabinett

Arbeid utført av

Comfort

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

3 leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er registrert og godkjent som 3 manns bolig

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny skole

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

☒ Nei☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1101230154

Initialer selger: JKB, TCHK

3

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230154

Initialer selger: JKB, TCHK

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Brynildsen	a9bf3d73046ee10696fa9229bf3ded970c8a9bcc	29.08.2023 20:13:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Knatterød	c033a10691a7a6143d2d9fe81b340586c9aa4cff	27.08.2023 18:54:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230154

- 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>

Hannibal Sehesteds gate 6

Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkegården Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	15 min 1.2 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	10 min 0.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	5 min
St. Josept Halden	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

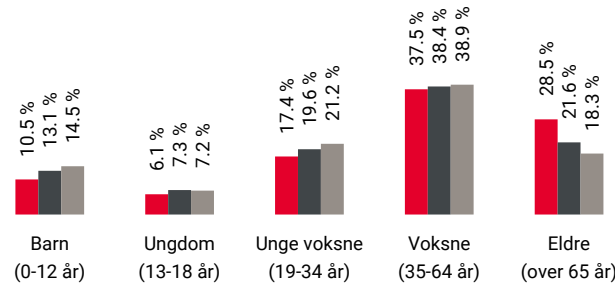


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



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	8 min 0.6 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 40 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate	6 min
Coop Extra Halden Post i butikk	12 min 0.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Gateparkering

Lett 87/100

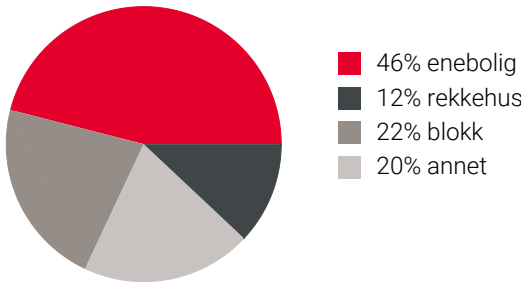
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

 Os skole	1 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
 Rødsberg ungdomsskole	8 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km
 SKY Fitness Halden	9 min 
 Timeout Energy Club	10 min 

Boligmasse



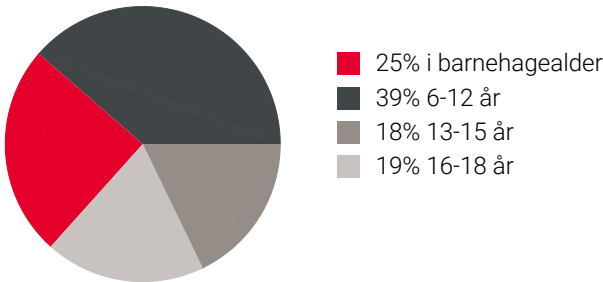
«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 Tista Senter	12 min 
 Apotek 1 Svanen Halden	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



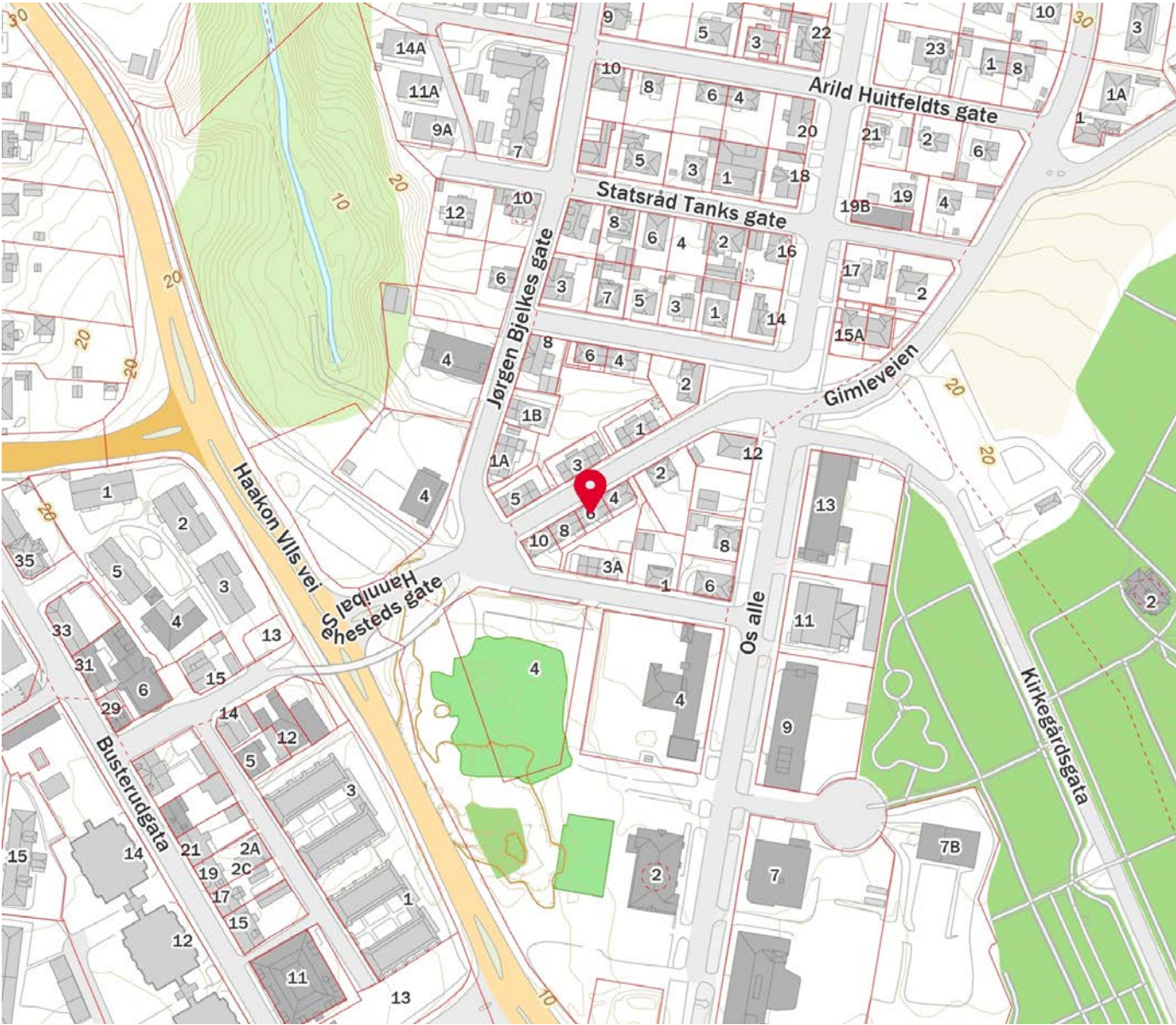
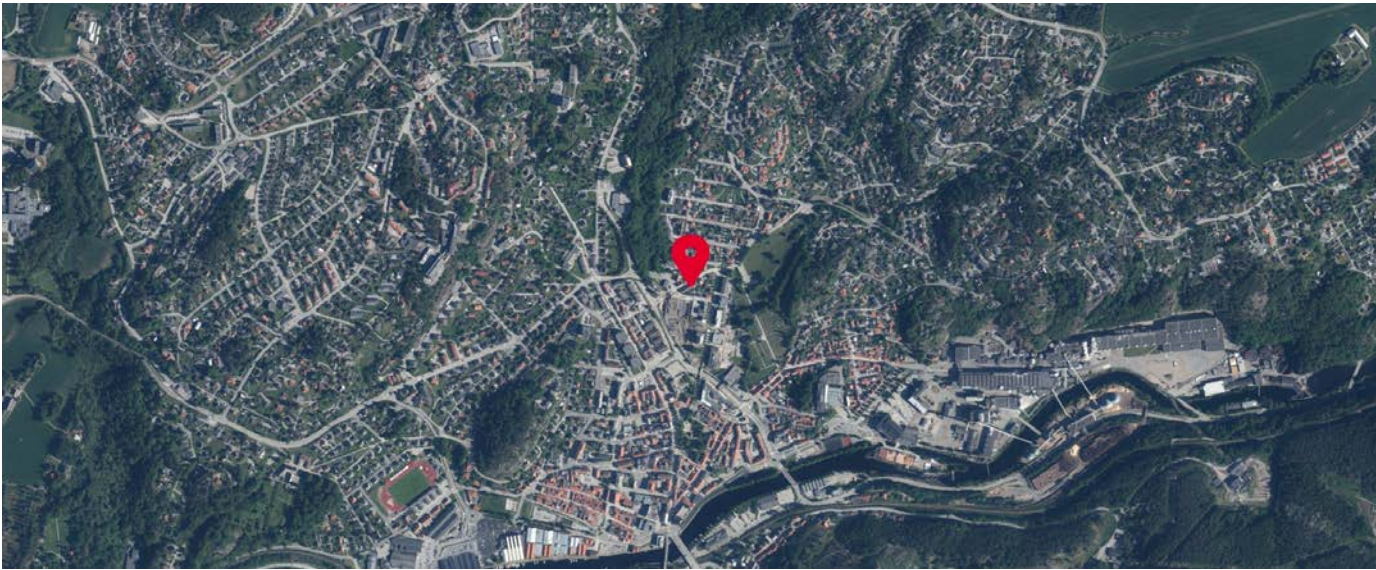
Familiesammensetning



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 2023

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 2023

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 15. august 2023 12:26
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - Hannibal Sehesteds gate 6

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Navn: Jonas Kristoffer Brynildsen
Adresse: Hannibal Sehesteds gate 6 1777 HALDEN
Målernummer: 7359992905980155

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

15. august 2023 kl. 10:15 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Halden kommune
Byggesak

TakstFag AS

Att. Øystein Akersveen Lied

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2015/1603-7 066/0480 Lene Ouren Rexten, 26.02.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 7.1.2016, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN	066	0480		

Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Endring av bygg - oppdeling av bolig		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	26.5.2015	2015/59
Merknader		
Det er søkt om endring av tillatelser til ansvarsrett datert 17.8.2015, mottatt komplett med gjennomføringsplan 4.2.2016.		
Følgene foretak utgår:		
Tømrerfirma Magne H. Karlsen 993879266, Malerfirma Eriksen og Lund AS.		
Følgende foretak erklærer ansvarsrett:		
F. Jørgensen AS 952183729 ansvarsrett tiltaksklasse 1 PRO/UTF innvendig sanitær.		
Byggefirma Gjødalstuen og Moen AS 988376396 lokal godkjenning for ansvarsrett tiltaksklasse 1 PRO/UTF tømrerarbeider og våtrom/membraner.		
Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter ellers at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.		

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Bank:
Postboks 150, 1751 Halden	Storgt. 7	69 17 45 00	5315.05.15218
E-post:	Internett:	Telefaks:	Org.nr:
postmottak@halden.kommune.no	www.halden.kommune.no	69 18 00 58	

Husnummer.

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

Avfallsbeholder.

Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, telf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, telf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2015/1603 (vår ref. øverst på brevet) og dato på ferdigattesten.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Lene Ouren Rexten
byggesaksbehandler

Kopi til:
Siri Lindberg
Elisabeth Svendsen
Mona Bech
Mona Øraas

Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning
Økonomi og plan
Geodata

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.

INNHOLDET 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: 25.08.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	519998404	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	K0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 519998404.			

BruksenhetId	237817281	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237817281.			

BruksenhetId	237817280	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Ukjent	Morsø
	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.03.2019	Tilsyn	14.04.2008	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein med egen luftepipe. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Plate på gulv under feierluke

Informasjon for bruksenhetId 237817280

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

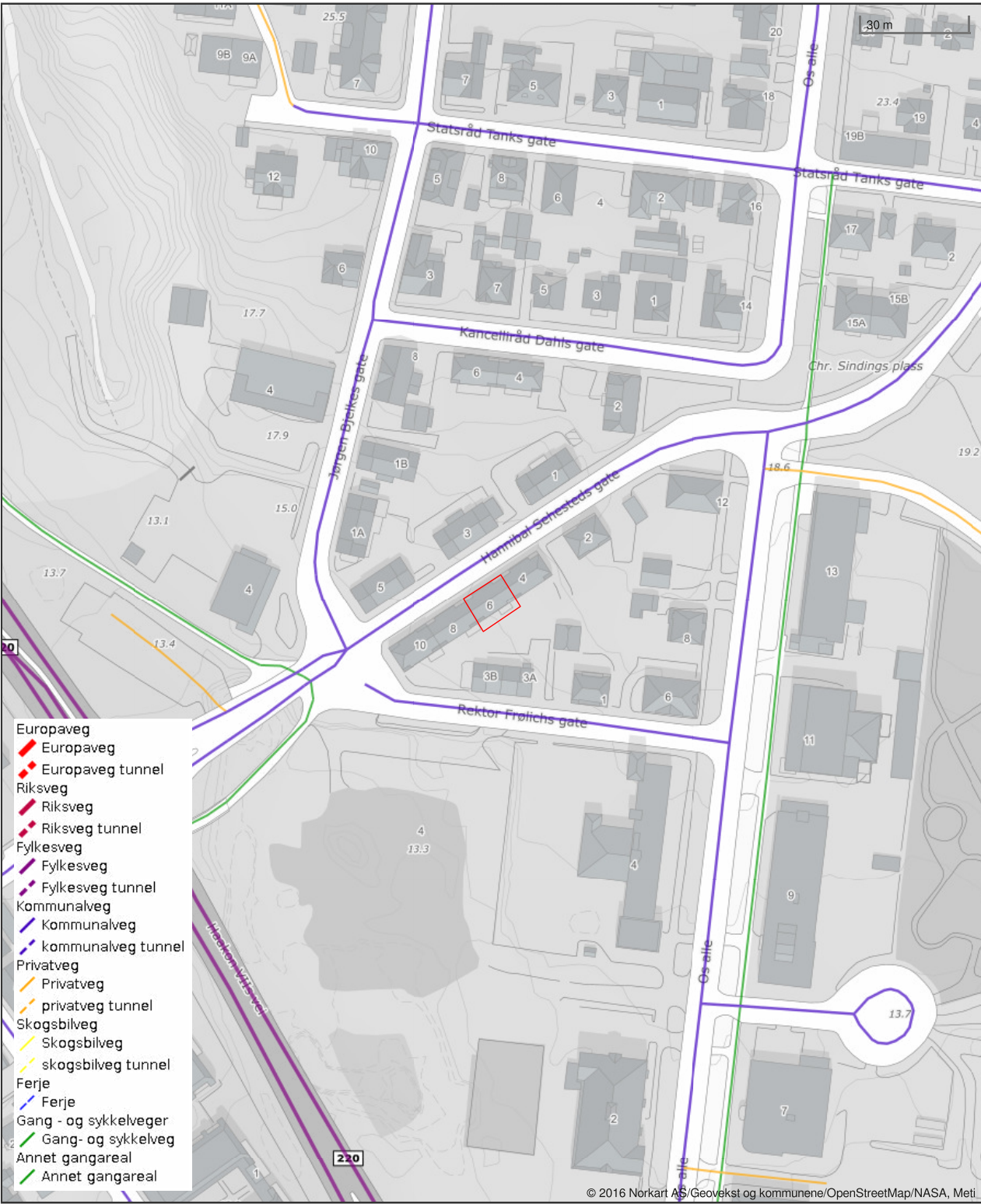
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 66/480//

Utskriftsdato: 25.08.2023





Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	14 738,40 kr
Eiendomsskatt	3 740,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	8 108,84 kr
Vann	9 192,00 kr
Sum	36 391,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1594000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 782,00 kr	3 586,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunndel	3 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	6 314,74 kr	4 736,06 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	459,38 kr
Vanngebyr fl.fam.	360 m3	27,71 kr	1/1	0 %	9 976,50 kr	7 482,38 kr
Årsgebyr fastledd vann	3 stk	650,00 kr	1/1	0 %	1 950,00 kr	1 462,50 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	360 m3	45,13 kr	1/1	0 %	16 245,00 kr	12 183,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	3 stk	1 000,00 kr	1/1	0 %	3 000,00 kr	2 250,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	45 161,05 kr	33 870,80 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HANNIBAL SEHESTEDSGATE	Beregnet areal	133.3
Etablert dato	24.12.1949	Historisk oppgitt areal	122
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk areakilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/480
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	24.12.1949			66/480 (122)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556755	636651	0	Ja	133.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRYNILDSEN JONAS K F151190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERHOLTVEIEN 109 1765 HALDEN	Bosatt (B)
KNATTERØD TOBIAS C H F230681*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LÅBYVEIEN 5 1781 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hannibal Sehesteds gate 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140044253		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140044253: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96,4
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	H0201	66/480	89	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	H0101	66/480	89	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	K0101	66/480	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	89	0	89	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
K01	1	65	0	65	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3001 - 66/480//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet

- - - - - Hjelpelinje vegkant

- - - - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktfast

- - - - - Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	133,30 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556755	Øst	636651	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556754,5	636643,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66	
2	6556761,75	636653,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,47	
3	6556753	636659,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,58	
4	6556745,58	636649,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ 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/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 133 m² 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/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 m² Arealbruk Veg,Nåværende

	Delareal 130 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
--	--

Reguleringsplaner

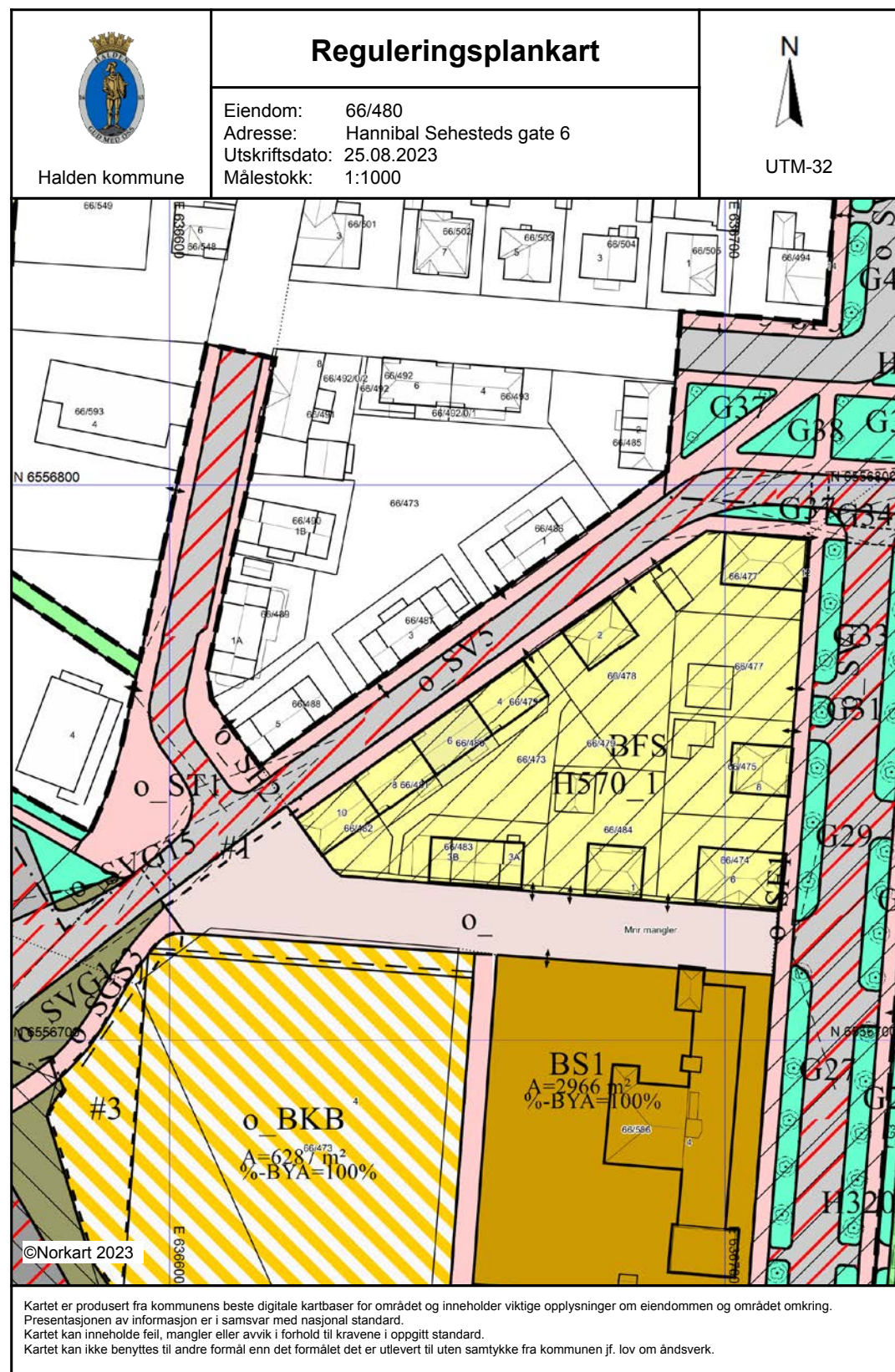
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-728
Navn	Os skole og idrettsanlegg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1563/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2013.09.20%20og%20sist%20revidert%2019.02..pdf

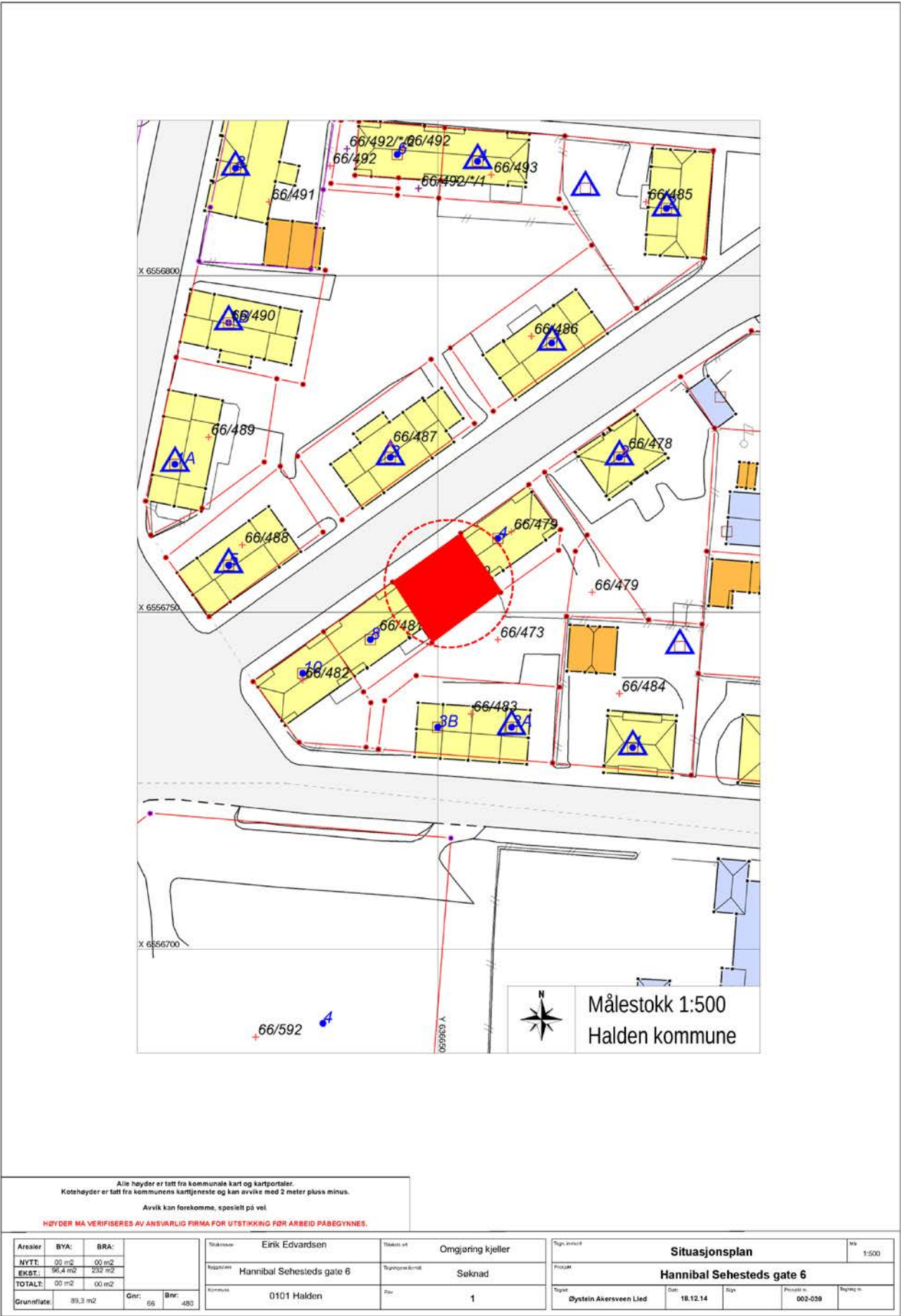
Delarealer	Delareal 131 m² RPHensynsonenavn H570_1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
------------	---

	Delareal 131 m² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS
--	---

	Delareal 2 m² Formål Fortau Feltnavn o_SF1
--	---



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Gangveg/gangareal/gågate
Blokkbebyggelse	Sykkelveg/-felt
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk	Annen veggrunn - grøntareal
Offentlig barnehage	Parkering
Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Parkeringsplasser med bestemmelser
Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk	Blågrønnstruktur
Kjøreveg	Naturområde
Annen veggrunn	Turveg
Gang-/sykkelveg	Vegetasjonsskjerm
Gangveg	Kombinerte grønnstrukturformål
Parkeringsplass	Faresone - Flomfare
Bussholdeplass	Sikringsone - Frisikt
Friområder	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
Park	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Turveg	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Anlegg for lek	Videreføring av reguleringsplan
Friluftsområde (på land)	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Område for anlegg og drift av kommunaltekr	Bestemmelseområde
Naturvernomsråde (på land)	
Felles avkjørsel	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
Felles gangareal	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Felles lekeareal for barn	Planens begrensning
Felles gårds plass	Formålsgrænse
Felles grøntanlegg	Faresonegrense
Bolig/Forretning	Regulert tomtegrense
Bolig/Forretning/Kontor	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bolig/Kontor	Byggegrense
Forretning/Kontor	Planlagt bebyggelse
Forretning/Kontor/Indusbi	Bebyggelse som inngår i planen
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grænse for restriksjonsområde	Regulert senterlinje
Frisiktsone ved veg	Frisiktslinje
Grænse for bevaringsområde	Regulert kant kjørebane
Bevaring av bygninger og anlegg	Regulert kjørefelt
Bevaring av bygninger	Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan PBL 2008	Regulert fotgjengerfelt
Sikringsonegrense	Regulert støyskjerm
Infrastrukturgrense	Målelinje/Avstandslinje
Angitthensyngrense	Vegstegning / fysisk spere
Detaljeringgrense	Avkjørsel
Bestemmelsegrense	Eksisterende tre som skal bevares
Regulerthøyde	Regulert nytt tre
Boligbebyggelse	Påskrift feltnavn
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Påskrift areal
Sentrumsformål	Påskrift utnyttning
Undervisning	Påskrift bredde
Forsamlingslokale	Påskrift kotehøyde
Renovasjonsanlegg	Påskrift plantilbehør
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Påskrift regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	Bygningsmessige anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Vegg frittstående
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (	
Veg	Bygninger
Kjøreveg	Taksprang Bunn
Fortau	Bygning
Torg	Takkant
Gatetun	Bygningsdelelinje
Gang/sykkelveg	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje



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 eignedom (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-antennar 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.

Notater

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. AVTREKKSIFTER 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, krokhenkte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, 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



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.



“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 4 500/5 100/5 700 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 avvike 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: Hannibal Sehesteds gate 6
1777 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230154

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.12.2023

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