



aktiv.

Signalveien 11, 1769 HALDEN

Innholdsrik familiebolig over 3 plan. Dobbel garasje.



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-

Omkostn.: Kr 149 740,-

Total ink omk.: Kr 6 049 740,-

Årlig festeavgift: Kr 3 512,-

Selger: Hilde Larsen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1990

BRA-i/BRA Total 232/297 kvm

Tomtstr.: 1093.6 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1101240127

Innholdsrik familiebolig over 3 plan. Dobbel garasje.

Innholdsrik og trivelig familiebolig over 3 plan. Romslig garasje. Usjenerert tomt med pent opparbeidet hage. Fin utsikt mot festningen.

Inneholder: Underetasje: Gang, bad/wc, kjøkken, stue, vindfang, 4 boder og soverom. (se 2. avsnitt under "standard") 1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, vaskerom, toalettrom og kjøkken. 2. etasje: Gang, Bad/wc og, 3 soverom.

Gangavstand til fine turområder, skoler og bussholdeplass.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 54 |
| Egenerklæring | 81 |
| Energiattest | 86 |
| Nabolagsprofil | 89 |
| Budskjema | 135 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 65 m²

BRA totalt: 297 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Vindfang , Bod x 4, Soverom. (se 2. avsnitt under "standard")

1. etasje

BRA-i: 95 m² Vindfang , Gang , Stue , Spisestue , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang , Bad , 3 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Veranda 1. etg.

2. etasje

6 m² Balkong 2. etg

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 22 m² Gang, loftstue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1093.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Usjenert med fin utsikt mot byen.

Årlig festeavgift

Kr 3 512

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.09.1989.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2028 og justeres i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier opplyser at det er mulighet for for innløsning av festeforholdet (40% av oppdatert takst + omk.). Se vedlagt informasjonsbrev fra grunneier.

Festekontrakt datert

01.09.1989.

Beliggenhet

Boligen ligger usjenert og solrikt til i Signalveien. Fin utsikt mot festningen og nabolaget. Det er enkel adkomst til byen både med bil og til fots. Flotte turområder i umiddelbar nærhet. Gangavstand til barne og ungdomsskole.

Adkomst

Fra Halden sentrum, kjør opp Knardalsbakken og fortsett over i Hovsveien. Ta til høyre inn Grenaderveien v/Folkevang skole. Ta så andre avkjøring til høyre - Signalveien. Boligen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Omkringliggende område består hovedsakelig av spredt villabebyggelse og grøntområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Risum med idrettsanlegg. Her bedrives diverse fritidsaktiviteter.

Skolekrets

Kongeveien.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass ved Folkevang skole.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Taktekkingen er av betongtakstein. Vindskier av trekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Malt heltre ytterdører. Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør. Balkongdør med brystning og koblet glass. Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere. Rekkverk i trekonstruksjon. Balkong i 2.etg mot vest oppført med bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag. Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen. Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon. Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo. Rekkverk i trekonstruksjon. Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest.

Garasje: Garasjen er utført på fylte masser. Støpt betonggulv og grunnmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Utvendig kledning er malt i 2021. Leddporter i trekonstruksjon med portåpnere.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Håvard Hansen, datert 20.11.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Underetasje: Gang, bad/wc, kjøkken, stue, vindfang, 4 boder og soverom. (se 2. avsnitt under "standard") 1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, vaskerom, toalettrom og kjøkken. 2. etasje: Gang, Bad/wc og, 3 soverom.

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. I 1. etg. er det et romslig kjøkken med profilerte fronter. Godt med spiseplass. Egen peisinnsats på kjøkken. Vaskerom med

skaplass og egen inngang. Toalettrom med sort innredning. Baderom i 2. etg. har badekar og dusjkabinett. Servantinnredning med speilskap. Vegghengt toalett. I underetasjen er det kjøkken med malte, profilerte fronter og baderom med nytt dusjkabinett. Boligen har generelt gjennomgående lyse, trivelige farger. Det er montert elbillader.

Det er gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i kjellerdatert 19.11.24. Tillatelsen gjelder boder i kjelleretasje som bruksendres til stue/kjøkken, bad, soverom, vindfang og gang. Samlet bruksareal (BRA) som bruksendres er 66,1 m². Tillatelsen følger vedlagt, og er gyldig i 3 år fra den er gitt. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

For å få utstedt ferdigattest må det i forkant gjøres følgende tiltak i kjelleren:

1. Endre vindusflate til størrelse som kreves for godkjent rømningsvei.
2. Montere et repo under vinduene for å tilfredsstille krav til rømningsvei.

Se vedlagt tillatelse fra Halden kommune, samt beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport. Selger kommer ikke til å gjøre nødvendige tiltak for å få godkjent rom i kjeller, og kjøper må selv gjøre nødvendige endringer samt søke ferdigattest. Frem til ferdigattest foreligger er kjelleren ikke godkjent som utleiedel.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig m/utleieleilighet
Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Taktekket fremstår i normal stand med hensyn til alder. Råteskade på vindski mot øst. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Med hensyn til alderen på taktekket må det forventes at dette må skiftes med tiden. Skifte vindski med råteskader mot øst.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert områder hvor maling/belegg flasser på takrenner. Generelt behov for vedlikehold/fasadevask.

Andre tiltak: Det må medregnes at alt av takrenner, nedløp og beslag må skiftes

samtidig med taktekket.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen er utvendig malt i 2021.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Det er ingen synlig luftespalte i bunn av trekledning på alle fasadene. Det er registrert tørkesprekker på bunnstokk, samt områder på trekledning mot sør. Skifer ved inngangsparti er ført inntil trekledning. Tiltak: Det er viktig å utføre godt vedlikehold på bunnstokken og trekledning mot øst for å bevare levetiden til kledning mest mulig. Det er muligheter for å skifte kledningsbord lokalt. Begrenset lufting i bunn av trekledning forhindrer rask uttørking av trekledning hvis den blir fuktutsatt og kan derfor overtid forringe levetiden til trekledning. Ved at det oppstår fukt-/råteskader på fuktighet. Skifer inntil trekledning medfører til stor fuktbelastning og krever derfor godt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Kneloftene har en lukket konstruksjon. Så det er kun mulig å besikte loftet i møne fra luke.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert en del svertesopp på sutakplater på loftet. Dette oppstår pga begrenset utlufting av konstruksjonen, samt evt utettheter i dampsperre.

Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående luftespaltene i skråtak. Fremstår som luftingen ikke er tilstrekkelig med hensyn til svertesopp som har oppstått på sutakplater. Svertesopp oppstår ved kondensering i kalde perioder.

Vinduer, TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: De værutsatte vinduene mot øst er værslitte med flassing av maling og tørke sprekker. Noen av vinduene er ufullstendig malt/ikke utført nok strøk med maling.

Tiltak: Det må påregnes utskiftning av de mest værutsatte vinduene mot øst, samt utføre godt vedlikehold og maling av øvrige vinduer.

Dører, TG2

Malt heltre ytterdører. Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør. Balkongdør med brystning og koblet glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Vaskeromsdør og hoveddør tetter ikke tilstrekkelig mellom karm og dørblad. Skader/merker på vaskeromsdør etter husdyr. Punktert glassfelt på hoveddør. Tiltak: Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes. Manglende blending av balkongdør som ikke er i bruk pga manglende terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere. Rekkverk i trekonstruksjon Balkong i 2.etg mot vest oppført med bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag. Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Det er registrert skjevheter i den bærendekonstruksjonen til terrassen. Behov for vedlikehold av terrassen. Rekkverk er utført med 90cm høyde, dagens krav er 1 meter. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tiltak: Det muligheter for tilgang til den bærendekonstruksjonen under terrassen. Det må da utføres justering ved pilarene slik at terrassen blir rett. Utføre vedlikehold av terrassen for å bevare levetiden på denne.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Tregulv, belegg og fliser VEGG: Miljøstrie, glassfiberstrie og trepanel. TAK: Trepanel og malte slette himlinger. Det er pusset ned oljet tregulv i 1.etg i 2022. Malt hovedsoverom i 2024. Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene. Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Sprekk i plateskjøt over vindu i stue. Noe svullet skjøter på laminatgulv i vindfanget. Merke/skade på tregulv i stuen til leiligheten. Flere områder hvor det er sprekk i plateskjøter på vegger i leiligheten. Bom på gulvfliser i vindfanget. Feielist har løsnet under baderomsdør i 2.etg, dekker derfor ikke avslutning av gulvet på dette området. Skade på hjørnelist i gang i 2.etg. Fotlist dekker ikke over avslutning av tregulv mot kne loft på soverom mot øst. Registrert noen områder på hovedsoverom hvor ikke fotlist dekker over avslutning på gulvet.

Tiltak: Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt betonggulv i kjeller. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at disse målingen er utført med stikk kontroll.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i gang i 1.etg målt 16mm retningsavvik og 14mm i stue/spisestue. I 2.etg er det målt 13mm på hovedsoverom og 10mm på de to andre soverommene. Målt 10mm retningsavvik på kjøkken og stue i u.etg. Noe riss/sprekker i betonggulv i u.etg.

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.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer. Skjevhetene medfører til områder med knirk i

gulvkonstruksjonen.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe med to pipeløp. Sotluke er plassert i u.etg. Vedovn plassert i u.etg. Peis plassert i stue og åpent ildsted på kjøkkenet i boligen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser om at det er avvik på vedovn i u.etg pga plassering vedovn i forhold til sotluke.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for flytting av vedovn i u.etg, slik at sotluke blir lett tilgjengelig for inspeksjon.

Rom Under Terreng, TG2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på sakdelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjone i utlektet vegg mot grunnmur. Gulvet er av furu.

Veggene har plater.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er på nedre del av grunnmuren i boder registrert tegn til at det har vært noe fuktgjennomslag på grunnmuren.

Tiltak: Omfanget av fuktgjennomslaget er lite og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjon må derfor holdes under oppsikt.

Innvendige trapper, TG2

Malt/lakkert tretrapper til både 2.etg og kjelleren i boligen. Lukket trapp til 2.etg og åpen trapp til u.etg. Eier har pusset/lakkert trapp til 2.etg i 2022, samt malt rekkverk.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er ikke over 90cm på trapp til u.etg. Lysåpninger over 10cm på rekkverk til begge trappene. Manglende håndløper mot vegg i begge trappene.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Montere håndløper i trappene med hensyn til sikkerhet.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen fyllingsdører. Glassdør mellom gang og spisestue. Slett malt branddør mellom boligdelen og leilighet i u.etg. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mange av dørene i boligen går i

anslaget ved funksjonsprøving. Glasslister klemmer ikke tilstrekkelig på glass på glassdøren. Ødelagt håndtak på den ene boddøren i u.etg. Manglende lydklassifisering på døren mellom leilighet og boligdel.

Andre tiltak: Det må utføres justering av de fleste innerdørene i boligen. Skifte håndtak på den ene boddøren. Ingen umiddelbart behov for utbedringer av glasslister. Det er også krav til lyd klassifisering mellom boenhetene, dør må derfor skiftes for å tilfredstille dette kravet.

Andre innvendige forhold, TG2

Eldre skyvedørgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Skyvedørgarderobene er av eldre dato og fremstår som slitte.

Tiltak: Skyvedørgarderobes er derfor modne for å skiftes.

2.etasje Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk. Vurdering av avvik: -

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik: Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på minimum 1:50. Det er ikke malt vegg bak badekar. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Manglende fall kan medføre til vannansamlinger på gulv ved vannsøl, dusjing eller lekkasje på våtrommet.

2.etasje Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk i gulv med klemt vinylbelegg. Sluk til badekar går direkte til avløp. Ingen membran på vegger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er avvik: Malt miljøstrier er ikke ett egnet produkt som tettesjikt i våtsonen ved servantinnredning og dusjkabinett. Tiltak: Badekar med en slik konstruksjon uten tettesjikt er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

2.etasje Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning.

Det er avvik: Manglende drenering fra innebygd sistene. Servantinnredning har løsnet noe fra vegg. Ingen vannlås på avløpet til badekar. Andre tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Tiltak: Manglende vannlås medfører til åpen kloakk, som medfører til lukt. Montere vannlås på badekar.

Kjøkken

U.etasje Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredet med frittstående komfyr og kjøleskap. Innredning er fra 1994 og innehar derfor en eldre standard. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkeninnredning innehar en alder som tilsier at det er modent for utskiftning. Registrert noe bruksslitasje på innredning og hengsler. Tiltak: Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning i årene fremover.

1.etasje Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl-/fryseskap. Standard fra byggeåret på innredning, hvitevarer er skiftet for ca 15 år siden iflg eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkeninnredningen innehar en eldre standard. Svillet skjøter på benkeplate. Tiltak: Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at den er moden for oppussing. Spesialrom

1.etasje Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom er innredet med servantinnredning og frittstående toalett. Fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger. Dette er skiftet av rørleggerfirma i 2022. Oppvarming via varmekabel. Elektrisk vifte plassert på yttervegg. Vurdering av avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte under dørblad.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert i innkassing på bad i u.etg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av

avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende nedtrekksluker i stue og spisestue i 1.etg. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Manglende utlufting medfører til dårligere luftkvalitet innvendig i boligen.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i innkassing på bad i u.etg. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Ingen avrenning til vanntett gulv fra sikkerhetsventil. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Montere en slange fra sikkerhetsventil og inn på baderommet. Slik at det ikke blir skader på trekonstruksjon ved en vet lekkasje.

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk i boligen. El.skap er plassert i gang i 1.etg. 32A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/9*10A med automatsikringer. El.skap på kjøkken i u.etg. 63A hovedsikring med automatsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med automatsikringer. Varmekabler i gulv i leiligheten, samt på toalett i 1.etg.

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)? Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Kommentar: Samsvarserklæring foreligger ikke på tidligere arbeider.

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.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Drenering fra byggeåret. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Det er skader på drengplast øst på boligen.

Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Skadet drengplast må utbedres. Det kan ikke utelukkes at det med årene fremover må gjøres redrenering med hensyn til fuktgjennomsalg som er registrert i bod.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på fylte masser. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekk i hjørne mot nordvest hvor det er utført lokale utbedringer. Andre tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Forstøtningsmurer, TG2

Det er utført noen mindre støttemurer på eiendommen av betong/granittstein og trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert stedvis noe utglidninger på støttemur. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Røropplegget er fra 1990. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Skal det utføres en nøyaktig vurdering må det utføres kamerainspeksjon. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre tomteforhold, TG2

Det er utført tregjerde på deler av eiendommen mot øst. Vurdering av avvik: Områder med fukt-/råteskader på tregjerdet. Tiltak: Behov for å utføre lokale utbedringer og vedlikehold av tregjerde og porter slik at de får opprettholdt sin funksjon.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper, TG3

Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen. Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon. Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo. Rekkverk i trekonstruksjon. Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Registrert sprekk i betongtrapp og bom på skifer. Det er registrert skjevheter i hele konstruksjon på overbygd inngangsparti på vaskerom. Oppstått pga utglidninger på den ene pilaren. MAnglende rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Utføre lokale utbedringer av betongtrapp og lim på nytt skifer fliser som er løse. Rette opp inngangsparti til vaskerom. Montere rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

U.etasje - Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom fra byggeår med malt belegg på gulv og malt miljøstri. Innredet med toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Ny servantinnredning og dusjkabinett i u.etg i 2024. Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte på yttervegg. Tilluft via spalte over dørblad. Utført lokalt fall på over 14mm på det området som var mulig å mål uten å måtte koble vannrør av dusjkabinett. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det lokale fallforholdet er under 1:50 lokalt rundt sluket. Det er ikke malt belegg under dusjkabinett. Miljøstri er ikke egnet tettesjikt på vegger på et baderom. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte slette vegger. Innredet med innredning med benkeplate og utslagskum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny kran plassert på vaskerom. Oppvarming via stråleovn. Avtrekk via el.vifte og tilluft via luftespalte under dørblad. Utført plast sluk i gulv med klemt belegg. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Dette kan medføre at vannsøl og evt lekkajevann ikke renner til sluk før det blir en vesentlig mengde med vann. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på utsatte områder. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er p.t. innlagt fiber fra Telenor.

Parkering

Dobbel garasje, samt parkering i gårdsplass.

Forsikringsselskap

KLP

Polisnummer

1951653

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 28 997

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 176 452

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 470 517

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 1, festenummer 120 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/162/1/120:

18.04.1989 - Dokumentnr: 2039 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,767

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 20.02.1990. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Røykvarslere monteres - stige på tak mangler, gulv foran peis må sikres, veranda og trapper mangler, kjeller er godkjent som bod. (Kjellerarealet er omsøkt i 2024 og gitt tillatelse til tiltak uten ansvarsrett. Se vedlegg og krav til omgjøring for å oppfylle kravet til å få ferdigattest).

Garasje: Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke fremlagt plantegninger på garasjen. Men det må antas at loftet ikke er godkjent som oppholdsrom.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Vinduer på loftstuetilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet. Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

Enebolig m/utleieleilighet: Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra

tilleggsdel til hoveddel. Tiltak må utføres før det kan søkes om ferdigattest. Manglende terrasse på fasaden mot nord. Denne er aldri oppført. Terrasse mot vest er ikke byggemeldt.

Det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Vinduer på oppholdsrom tilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet. Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Id G-294. Navn Del av Risum skog / Slavekirkegården
Delareal 1 094 m - Formål Boliger

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. (se informasjon under pkt "Ferdigattest").

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.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

Salgsoppdrag

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 000 (Transportgebyr bortfester)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

149 740 (Omkostninger totalt)
164 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 049 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 064 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 067 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 149 740

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og markeds pakke kr. 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 607,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunal informasjon og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

22.11.2024



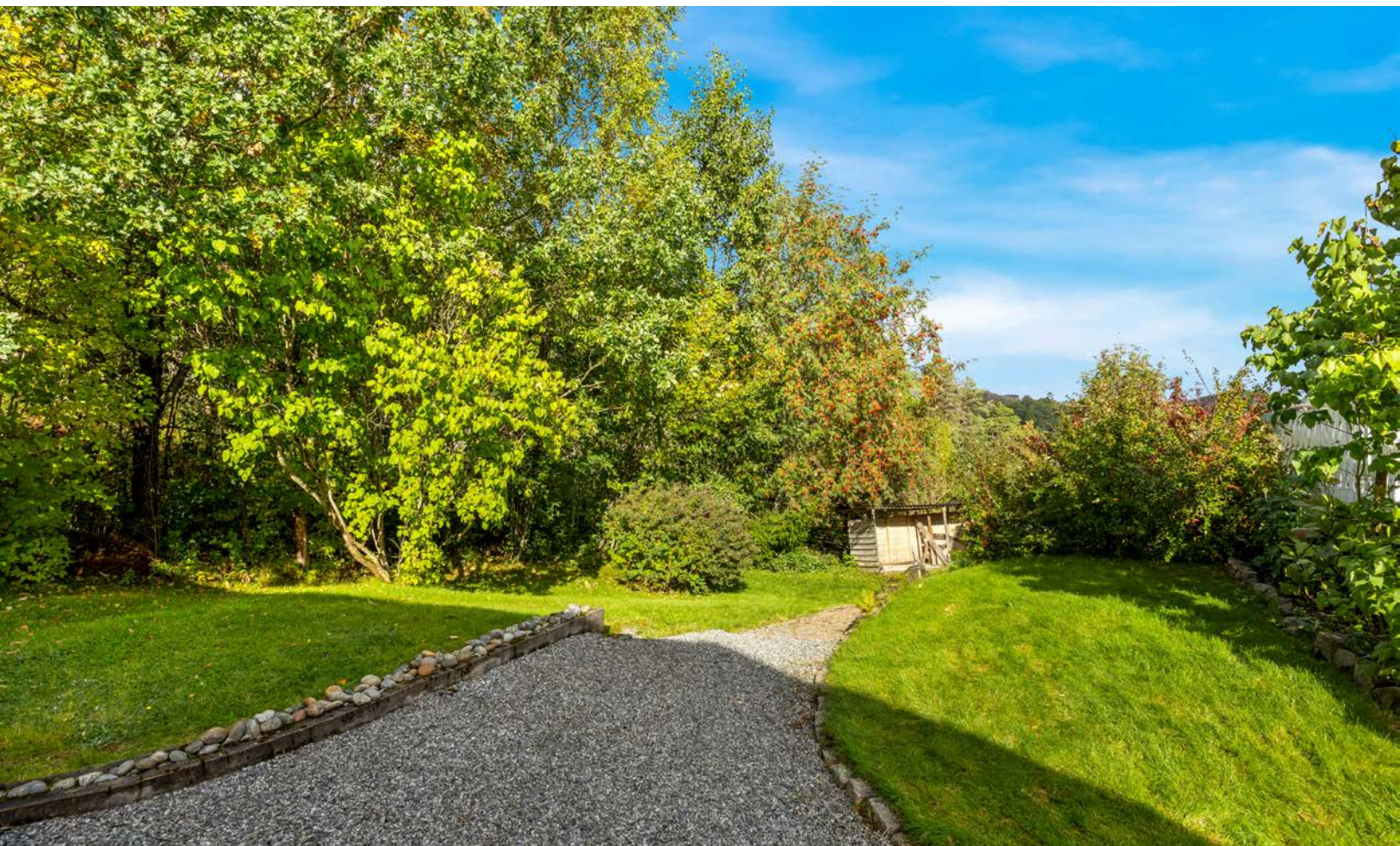








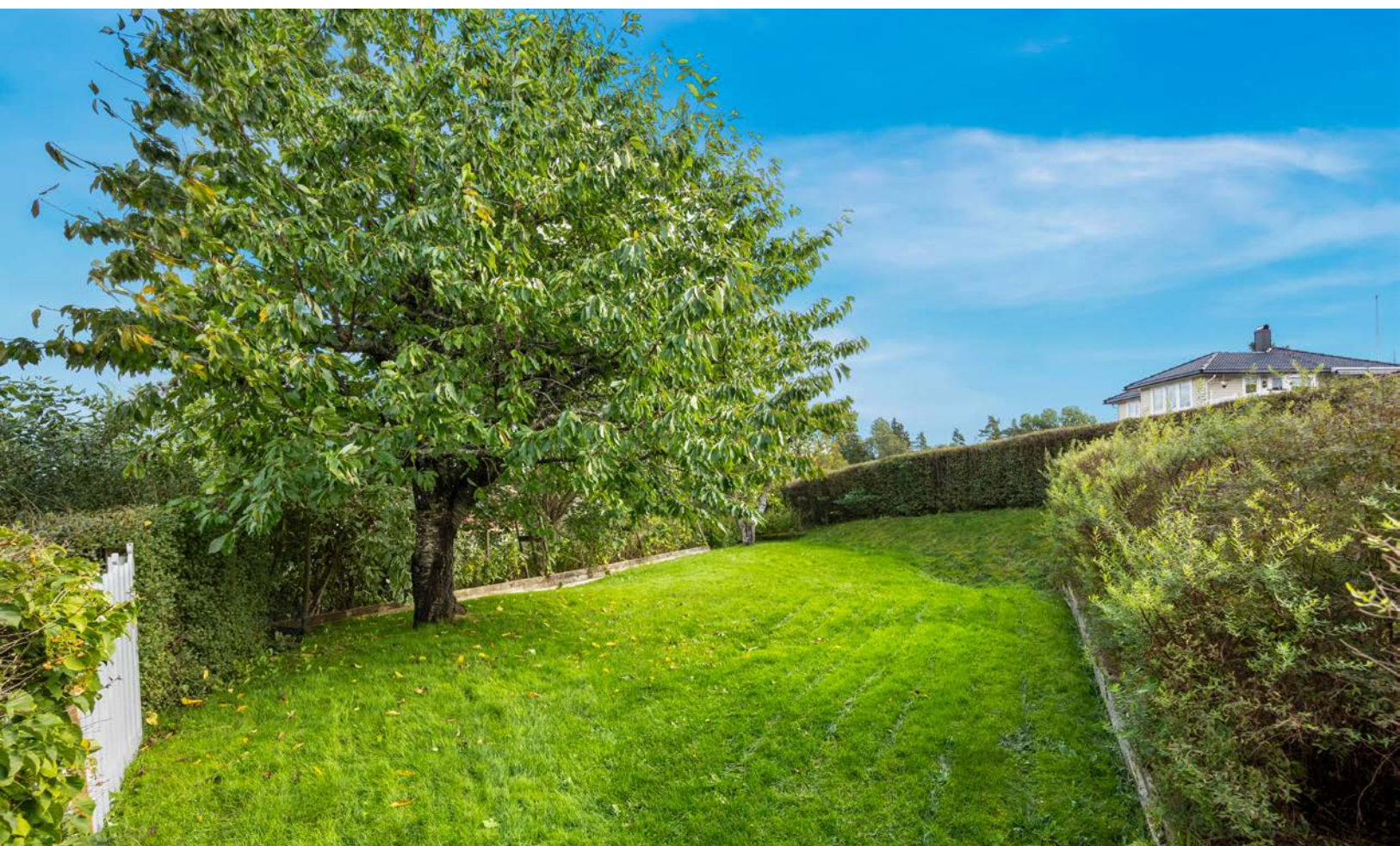










































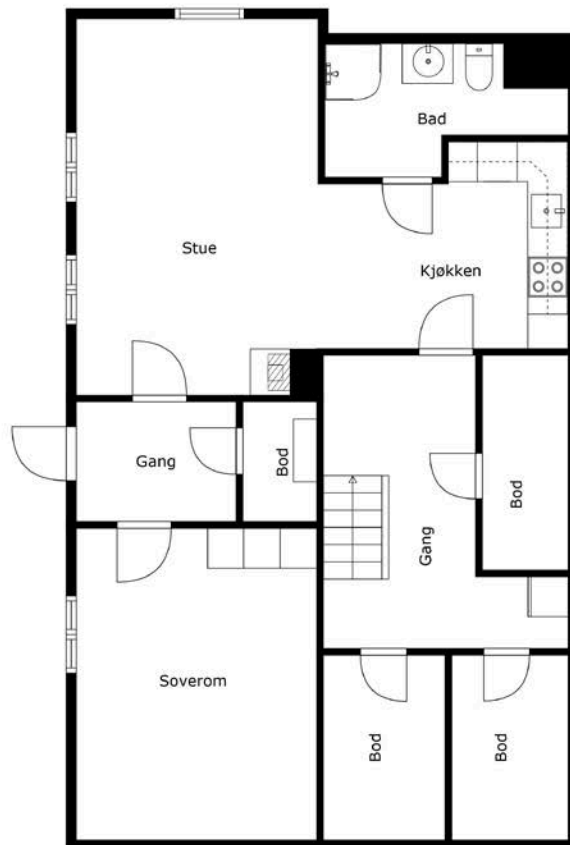


FOTO
etetera

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



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

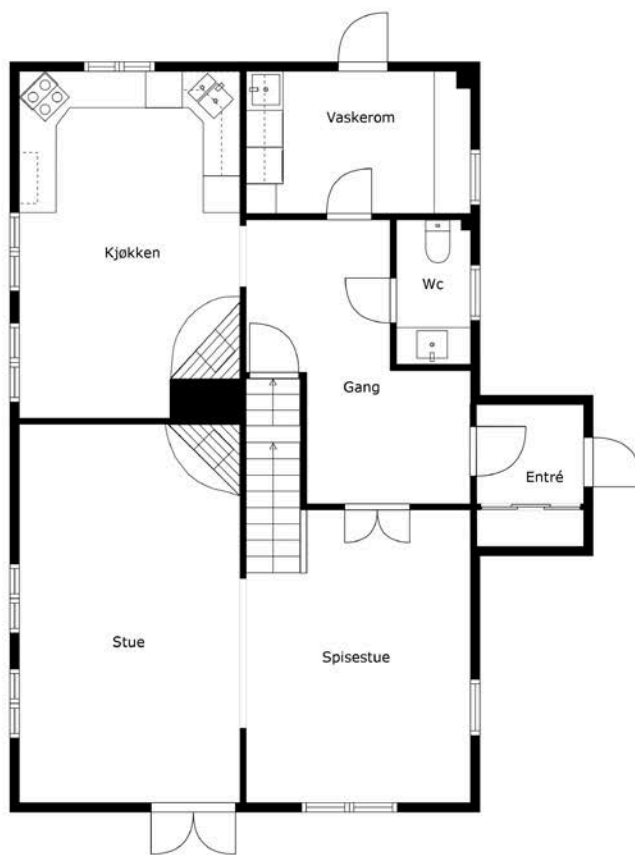


FOTO
ettersom

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



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

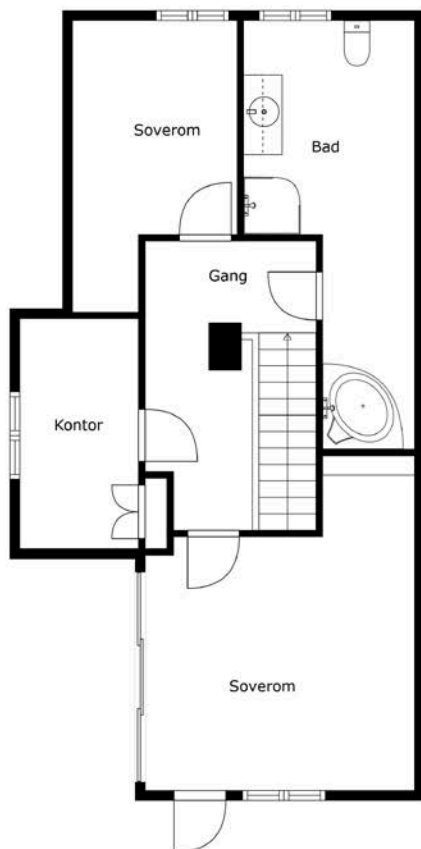


FOTO
etetera





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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig m/utleieleilighet
-  Signalveien 11, 1769 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 162, bnr. 1, fnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 19972-1681

Referansenummer: KN7754

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med utleiedel i u.etg plassert på Øvre knardal i Halden kommune.

Festet tomt med gruset gårdsplass, stenlagt gangveier, gressplen, beplating, støttemurer, busker, hekk og terrasse
Frittstående dobbel garasje med innredet loftsrom.

Innvendig har eier pusset opp stue og spisestuegulv i 2022.
Malt hovedsoverom i 2024.

Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene.

Standard fra byggeårene på overflater.

Utvendig er fasadene fra byggeåret.

Eier har malt sist i 2021.

Stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Enebolig m/utleieleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vindskier av trekonstruksjon.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Malt heltre ytterdører.

Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør.

Balkongdør med brystning og koblet glass.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon

Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere.

Rekkverk i trekonstruksjon

Balkong i 2.etg mot vest oppført med bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag.

Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen.

Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon.

Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er pusset ned stue og spisestuegulv i 2022.

Malt hovedsoverom i 2024.

Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løpat av de siste 5 årene.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er støpt betonggulv i kjeller.

Boligen har elementpipe med to pipeløp.

Sotluke er plassert i u.etg.

Vedovn plassert i u.etg.

Peis plassert i stue og åpent ildsted på kjøkkenet i boligen.

Gulvet er av furu. Veggene har plater.

Lukket trapp til 2.etg og åpen trapp til u.etg.

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Glassdør mellom gang og spisestue.

Slett malt branndør mellom boligdelen og

leilighet i u.etg.

Eldre skyvedørgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Veggene har malte miljøstri. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Plastsluk i gulv med klemt vinylbelegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslags på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte slette vegger.

Innredet med innredning med benkeplate og utslagskum.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming via stråleovn.

Avtrekk via el.vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad

Baderom fra byggeår med malt belegg på gulv og malt miljøstri.

Innredet med toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Ny servantinnredning og dusjkabinett i u.etg i 2024.

Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte på yttervegg.

Tilluft via spalte over dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredet med frittstående komfyr og kjøleskap.
Innredning er fra 1994 og innehar derfor en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøl-/fryseskap.

Standard fra byggeåret på innredning, hvitevarer er skiftet for ca 15 år siden iflg eier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom er innredet med servantinnredning og frittstående toalett.

Fliser på gulv og glassfiberstri på vegger.

Dette er skiftet av rørleggerfirma i 2022.

Oppvarming via varmekabel.

Elektrisk vifte plassert på yttervegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Skjult og åpent elektrisk i boligen.

El.skap er plassert i gang i 1.etg.

32A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/9*10A med automatsikringer.

El.skap på kjøkken i u.etg.

63A hovedsikring med automatsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.

Varmekabler i gulv i leiligheten, samt på toalett i 1.etg.

Røykvarslere i alle etasjene.

Brannslukningsapparat i 1.etg og u.etg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ukjent.
Drenering fra byggeåret.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på fylte masser.

Tomten skråner mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørøppegget er fra 1990.

Det er utført tregjerde på deler av eiendommen mot øst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremlagt plantegninger på garasjen.
Men det må antas at loftet ikke er godkjent som oppholdsrom.

Enebolig m/utleieleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

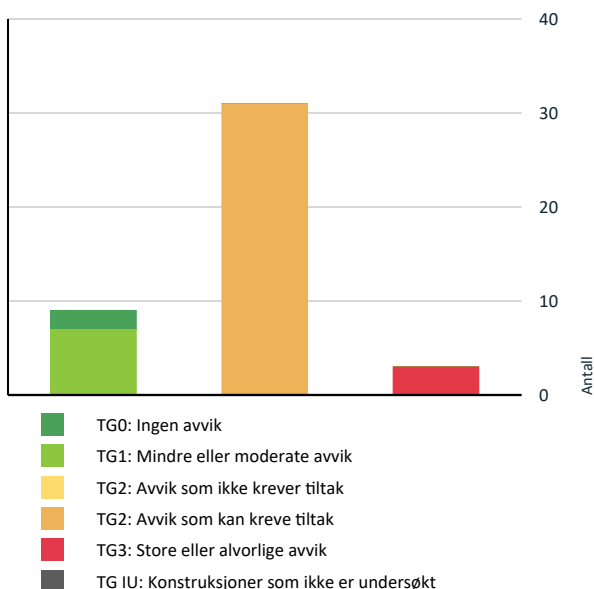
Tiltak må utføres før det kan søkes om ferdigattest.

Manglende terrasse på fasaden mot nord. Denne er aldri oppført.

Terrasse mot vest er ikke byggemeldt.

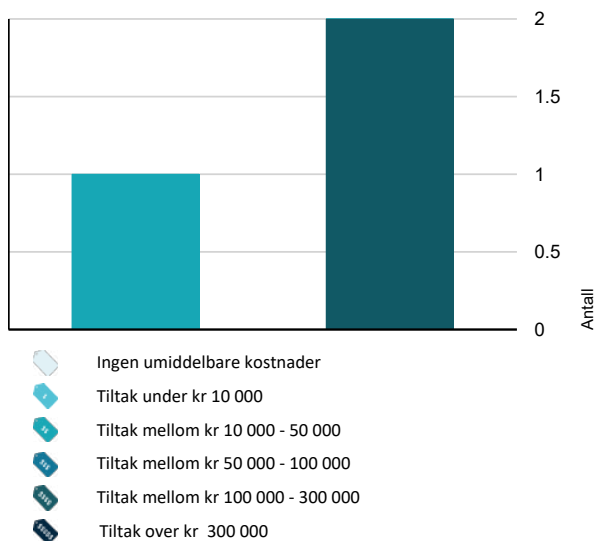
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > U.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > U.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIELEILIGHET

Byggeår

1990

Standard

Standard er stort sett fra byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt med hensyn til alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket fremstår i normal stand med hensyn til alder.
Råteskade på vindski mot øst.

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til alderen på taktekket må det forventes at dette må skiftes med tiden.

Skifte vindski med råteskader mot øst.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert områder hvormaling/le/belegg flusser på takrenner.
Generelt behov for vedlikehold/fasadevask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må medregnes at alt av takrenner, nedløp og beslag må skiftes samtidig med taktekket.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen er utvendig malt i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ingen synlig luftespalte i bunn av trekledning på alle fasadene.
Det er registrert tørkesprekker på bunnstokk, samt områder på trekledning mot sør.

Skifer ved inngangsparti er ført inntil trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å utføre godt vedlikehold på bunnstokken og trekledning mot øst for å bevare levetiden til kledning mest mulig.
Det er muligheter for å skifte kledningsbord lokalt.

Begrenset lufting i bunn av trekledning forhindrer rask uttørking av trekledning hvis den blir fuktutsatt og kan derfor overtide forringe levetiden til trekledning.

Ved at det oppstår fukt-/råteskader på fuktighet.

Skifer inntil trekledning medfører til stor fuktbelastning og krever derfor godt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Kneloftene har en lukket konstruksjon.
Så det er kun mulig å besikte loftet i møne fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert en del svertesopp på sutaksplater på loftet.
Dette oppstår pga begrenset utlufting av konstruksjonen, samt evt utettheter i dampspærre.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående luftespaltene i skråtak.
Fremstår som luftingen ikke er tilstrekkelig med hensyn til svertesopp som har oppstått på sutaksplater.
Svertesopp oppstår ved kondensering i kalde perioder.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De værutsatte vinduene mot øst er værslitte med flassing av maling og tørke sprekker.
Noen av vinduene er ufullstendig malt/ikke utført nok strøk med maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av de mest værutsatte vinduene mot øst, samt utføre godt vedlikehold og maling av øvrige vinduer.

TC 2 Dører

Malt heltre ytterdører.
Glassfelt på hoveddør og vaskeromsdør.
Balkongdør med brystning og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Vaskeromsdør og hoveddør tetter ikke tilstrekkelig mellom karm og dørblad.

Skader/merker på vaskeromsdør etter husdyr.

Punktert glassfelt på hoveddør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Manglende blanding av balkongdør som ikke er i bruk pga manglende terrasse.

TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon
Bærendekonstruksjon av betongfundamenter med tredragere.
Rekkverk i trekonstruksjon

Balkong i 2.etg mot vest oppført med bærendekonstruksjon av trepilarer og bjelkelag.

Terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i den bærendekonstruksjonen til terrassen. Behov for vedlikehold av terrassen.

Rekkverk er utført med 90cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Det muligheter for tilgang til den bærendekonstruksjonen under terrassen. Det må da utføres justering ved pilarene slik at terrassen blir rett.

Utføre vedlikehold av terrassen for å bevare levetiden på denne.

TC 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp ved inngangen til boligen.
Utført med skifer. Rekkverk i trekonstruksjon.

Overbygd inngangsparti til vaskerom med repo.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Registrert sprek i betongtrapp og bom på skifer.

Det er registrert skjevheter i hele konstruksjon på overbygd inngangsparti på vaskerom.

Oppstått pga utglidninger på den ene pilaren.

MAnglende rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre lokale utbedringer av betongtrapp og lim på nytt skifer fliser som er løse.

Rette opp inngangsparti til vaskerom.

Montere rekkverk på trapp til vaskerom og terrasse mot vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TC 2 Overflater

GULV: Tregulv, belegg og fliser

VEGG: Miljøstri, glassfiberstri og trepanel.

TAK: Trepanel og malte slette himlinger.

Det er pusset ned oljet tregulv i 1.etg i 2022.

Malt hovedsoverom i 2024. Forøvrig er det fleste rommene i boligen malt i løp av de siste 5 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue.

Noe svellet skjøter på laminatgulv i vindfanget.

Merke/skade på tregulv i stuen til leiligheten.

Flere områder hvor det er sprekk i plateskjøter på vegger i leiligheten.

Bom på gulvfliser i vindfanget.

Feielist har løsnet under baderomsdør i 2.etg, dekker derfor ikke avslutning av gulvet på dette området.

Skade på hjørnelist i gang i 2.etg.

Fotlist dekker ikke over avslutning av tregulv mot kneloft på soverom mot øst.

Registrert noen områder på hovedsoverom hvor ikke fotlist dekker over avslutning på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i kjeller.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.
Det gjøres oppmerksom på at disse målingen er utført med stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i gang i 1.etg målt 16mm retningsavvik og 14mm i stue/spisestue.
I 2.etg er det målt 13mm på hovedsoverom og 10mm på de to andre soverommene.
Målt 10mm retningsavvik på kjøkken og stue i u.etg.

Noe riss/sprekker i betonggulv i u.etg.

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.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.
Skjevhetene medfører til områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med to pipeløp.
Sotluke er plassert i u.etg.

Vedovn plassert i u.etg.
Peis plassert i stue og åpent ildsted på kjøkkenet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er avvik på vedovn i u.etg pga plassering vedovn i forhold til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for flytting av vedovn i u.etg, slik at sotluke blir lett tilgjengelig for inspeksjon.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på sakkelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjoner i utlekket vegg mot grunnmur.
Gulvet er av furu. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på nedre del av grunnmuren i boder registrert tegn til at det har vært noe fuktgjennomslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av fuktgjennomslaget er lite og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
Konstruksjon må derfor holdes under oppsikt.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt/lakkert tretrapper til både 2.etg og kjelleren i boligen.
Lukket trapp til 2.etg og åpen trapp til u.etg.
Eier har pusset/lakkert trapp til 2.etg i 2022, samt malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er ikke over 90cm på trapp til u.etg.
Lysåpninger over 10cm på rekkverk til begge trappene.
Manglende håndløper mot vegg i begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Monter håndløper i trappene med hensyn til sikkerhet.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.
Glassdør mellom gang og spisestue.

Slett malt brannjør mellom boligdelen og leilighet i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Mange av dørene i boligen går i anslaget ved funksjonsprøving.
Glasslister klemmer ikke tilstrekkelig på glass på glassdøren.
Ødelagt håndtak på den ene boddøren i u.etg.

Manglende lydklassifisering på døren mellom leilighet og boligdel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres justering av de fleste innerdørene i boligen.
Skifte håndtak på den ene boddøren.
Ingen umiddelbart behov for utbedringer av glasslister.

Det er også krav til lyd klassifisering mellom boenhetene, dør må derfor skiftes for å tilfredstille dette kravet.

TO 2 Andre innvendige forhold

Eldre skyvedørgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedørgarderobene er av eldre dato og fremstår som slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedørgarderobene er derfor modne for å skiftes.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom fra byggeår med malt belegg på gulv og malt miljøstriem. Innredet med toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Ny servantinnredning og dusjkabinett i u.etg i 2024.

Oppvarming via varmekabel og utlufting via el.vifte på yttervegg. Tilluft via spalte over dørbled.

Utført lokalt fall på over 14mm på det området som var mulig å mål uten å måtte koble vannrør av dusjkabinett.
Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det lokale fallforholdet er under 1:50 lokalt rundt sluket.

Det er ikke malt belegg under dusjkabinett.
Miljøstriem er ikke egnet tettesjikt på vegger på et baderom.

Konsekvens/tiltak

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

BADEROMMET har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte slette vegger. Innredet med innredning med benkeplate og utslagskum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny kran plassert på vaskerom. Oppvarming via stråleovn. Avtrekk via el.vifte og tilluft via luftespalte under dørrblad.

Utført plast sluk i gulv med klemt belegg. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Dette kan medføre at vannslø og evt lekkajevann ikke renner til sluk før det blir en vesentlig mengde med vann.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte miljøstri. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på minimum 1:50. Det er ikke malt vegg bak badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende fall kan medføre til vannansamlinger på gulv ved vannslø, dusjing eller lekkasje på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med klemt vinylbelegg. Sluk til badekar går direkte til avløp. Ingen membran på vegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Malt miljøstri er ikke et egnet produkt som tettesjikt i våtsonen ved servantinnredning og dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badekar med en slik konstruksjon uten tettesjikt er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Manglende drenering fra innebygd sisterner.

Servantinnredning har løsnet noe fra vegg.

Ingen vannlås på avløpet til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Manglende vannlås medfører til åpen kloakk, som medfører til lukt.

Montere vannlås på badekar.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslags på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredet med frittstående komfyr og kjøleskap.
Innredning er fra 1994 og innehar derfor en eldre standard.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Registrert noe bruksslitasje på innredning og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning i årene fremover.

U.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøl-/fryseskap.

Standard fra byggeåret på innredning, hvitevarer er skiftet for ca 15 år siden iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen innehar en eldre standard.
Svellet skjøter på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at den er moden for oppussing.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom er innredet med servantinnredning og frittstående toalett. Fliser på gulv og glassfiberstriepå vegger. Dette er skiftet av rørleggerfirma i 2022. Oppvarming via varmekabel. Elektrisk vifte plassert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende luftespalte under dørbblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert i innkassing på bad i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende nedtrekksluker i stue og spisestue i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende utlufting medfører til dårligere luftkvalitet innvendig i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i innkassing på bad i u.etg.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Ingen avrenning til vannrett gulv fra sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Montere en slange fra sikkerhetsventil og inn på baderommet. Slik at det ikke blir skader på trekonstruksjon ved en vet lekkasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Skjult og åpent elektrisk i boligen.

El.skap er plassert i gang i 1.etg.

32A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/20A/3*16A/9*10A med automatsikringer.

El.skap på kjøkken i u.etg.

63A hovedsikring med automatsikring og 6 fordelingskurser på 20A/2*16A/3*10A med automatsikringer.

Varmekabler i gulv i leiligheten, samt på toalett i 1.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger ikke på tidligere arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

3. 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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon på tidligere el.arbeider, hvis mulig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjene.
Brannslukningsapparat i 1.etg og u.etg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er skader på drensplast øst på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Skadet drensplast må utbedres.

Det kan ikke utelukkes at det med årene fremover må gjøres redrenering med hensyn til fuktgjennomsalg som er registrert i bod. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på fylte masser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekk i hjørne mot nordvest hvor det er utført lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er utført noen mindre støttemurer på eiendommen av betong/granittstein og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis noe utglidninger på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Røropplegget er fra 1990.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Skal det utføres en nøyaktig vurdering må det utføres kamerainspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Det er utført tregjerde på deler av eiendommen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med fukt-/råteskader på tregjerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for å utføre lokale utbedringer og vedlikehold av tregjerde og porter slik at de får opprettholdt sin funksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Garasjen har en standard fra byggeåret

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er utført på fylte masser.
Støpt betonggulv og grunnmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Utvendig kledning er malt i 2021.
Leddporter i trekonstruksjon med portåpnere.

Det er innredet rom på loftet i garasjen.
Enkel tretrapp opp til loftet utvendig mot vest.
Tredør med speil inntil loftet.

Svertesopp i himling i garasjen pga ikke tilstrekkelig utlufting.
Fukt-/råteskader på treporter.
Stedvis manglende topplist på drnsplast.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

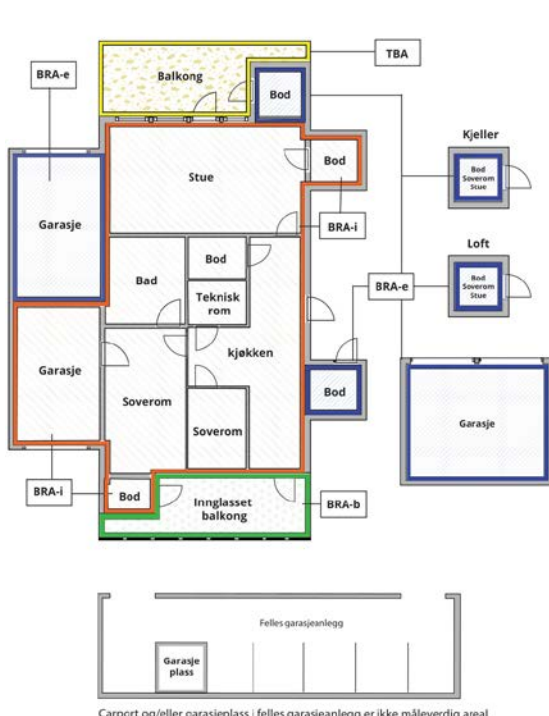
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | | 43 | | 43 | |
| Loft | | 22 | | 22 | |
| SUM | | 65 | | | |
| SUM BRA | 65 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | | Garasje | |
| Loft | | Gang , Loftstue | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger på garasjen.

Men det må antas at loftet ikke er godkjent som oppholdsrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på loftstuetilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet.

Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

Enebolig m/utleieleilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.etasje | 54 | | | 54 | 6 |
| 1.etasje | 95 | | | 95 | 32 |

| | | | | |
|----------------|------------|--|----|-----------|
| U.etasje | 83 | | 83 | |
| SUM | 232 | | | 38 |
| SUM BRA | 232 | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 1.etasje | Vindfang , Gang , Stue , Spisestue , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken | | |
| U.etasje | Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bad , Kjøkken , Stue , Vindfang , Bod 4, Soverom | | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltak må utføres før det kan søkes om ferdigattest.

Manglende terrasse på fasaden mot nord. Denne er aldri oppført.
Terrasse mot vest er ikke byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på oppholdsrom tilfredstiller ikke kravet til fribredde på 50cm ved åpning av vinduet.
Er derfor ikke godkjent som rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------------------------|------------|------------|
| Garasje | 22 | 43 |
| Enebolig m/utleieleilighet | 216 | 16 |

Kommentar

Garasje

Loftet på garasjen er vurdert som P-rom med hensyn til bruken på befaringsdagen.

Enebolig m/utleieleilighet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 21.10.2024 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |
| | Hilde Larsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|-----------------------------------|------|------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 162 | 1 | 120 | 0 | 1094.1 m ² | Fremlagt målebrev | Festet |
| Adresse | Festekontrakt | | | Neste justering | | Utløpsdato | |
| Signalveien 11 | | | | 01.09.2028 | | 01.09.2068 | |
| Hjemmelshaver | Larsen Hilde | | | | | | |
| Kommentar | Grunneier er Mansbachs stiftelse. | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Øvre Knardal i Halden kommune.
Eiendommen ligger høyt plassert med utsikt mot Fredriksten festning.
Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til Folkevang Barneskole og Risum ungdomsskole.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert.
Reguleringsplan: Del av Risum skog / Slavekirkegården

Om tomten

Festet tomt med gruset gårdsplass, gressplen, beplating, støttemurer, busker, hekk og terrasse

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler som ikke er tinglyste.

1989/2039-4/2

18/04-1989

Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,767

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/2039-5/2

18/04-1989

Urådighet

Gjelder feste

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År | |
|--------------|------|-------------|
| 2 293 500 | 2024 | |
| Formuesverdi | År | Kommentar |
| 1 176 452 | 2022 | Primærbolig |

Forsikring

| | | | | |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Klp Forsikring | Avtalenr 1951653 | Type Fullverdi | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 08.10.2024 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tegninger - 1989 | | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Tegninger garasje - 1997 | 12.05.1997 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Målebrev | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunale avgifter | 08.10.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Formueverdi | 08.10.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Festeopplysninger | 08.10.2024 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN7754>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Halden | |
| Oppdragsnr. | |
| 1101240127 | |
| Selger 1 navn | |
| Hilde Larsen | |
| Gateadresse | |
| Signalveien 11 | |
| Poststed | Postnr |
| HALDEN | 1769 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 1989 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 35 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | klp |
| Polise/avtalnr. | 1951653 |

Document reference: 1101240127

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av duskabinetter og innredning.

Arbeid utført av

Jørgensen as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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

Beskrivelse

Det har vært en kontrollør her. Avvikene ble lukket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasjen

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

Sokkeleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er registrert 2 boenheter hos kommunen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1101240127

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240127

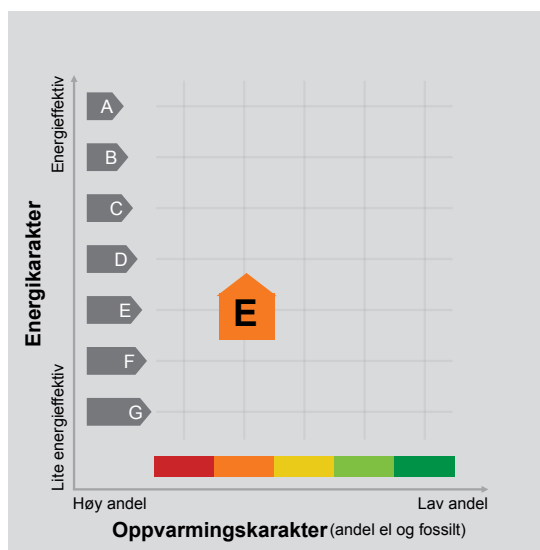
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Hilde Larsen | 7839e4fa7d1cbb2e6e8fe39 7f24d5deb7be6760c | 08.10.2024 08:44:09 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1101240127

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Signalveien 11 |
| Postnummer | 1769 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 162 |
| Bruksnummer | 1 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | 120 |
| Bygningsnummer | 6198694 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-42691 |
| Dato | 24.10.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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

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

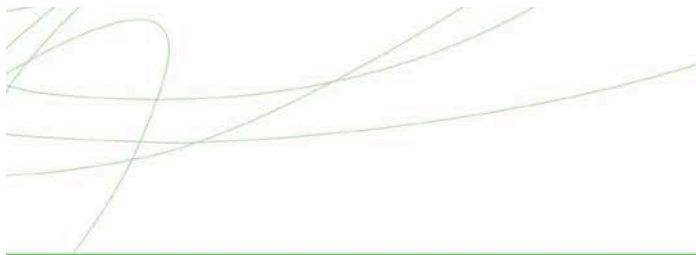
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning av dyse og bruk av støvsuger

- Følg med på energi bruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår | 1990 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 250 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



Nabolagsprofil

Signalveien 11 - Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Folkvang skole 8 min
Linje 33, 301, 302, 304, 306 0.6 km

Halden stasjon 6 min
Linje RE20 2.3 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 18 min
71 elever, 6 klasser 1.3 km

Kongeveien skole (1-7 kl.) 18 min
520 elever, 21 klasser 1.4 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min
376 elever, 16 klasser 1.1 km

Halden vgs - avd. Risum 26 min
400 elever 2 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min
1200 elever, 61 klasser 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Risum Ungdomsskole Halden 14 min

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

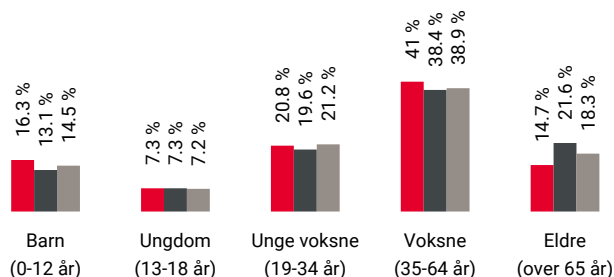
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------|-----------|---------------|
| Hov | 1 323 | 584 |
| Halden | 26 346 | 13 906 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...20 min
32 barn 1.6 km

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 25 min
72 barn 1.8 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 5 min
54 barn 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum 17 min
Post i butikk 1.4 km

Kiwi Risum 21 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|--|
| Lekeplass | 3 min | |
| Folkvang skole Ballspill | 10 min | |
| Spenst Halden avd. Høvleriet | 6 min | |
| Nivå Trening | 6 min | |

Boligmasse

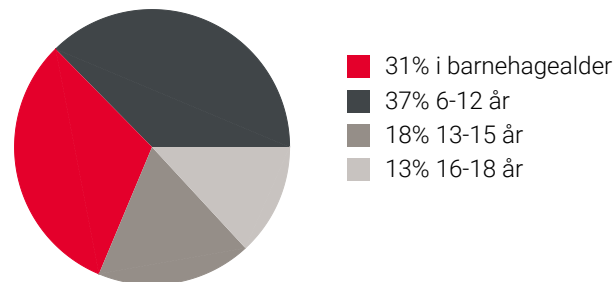


80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

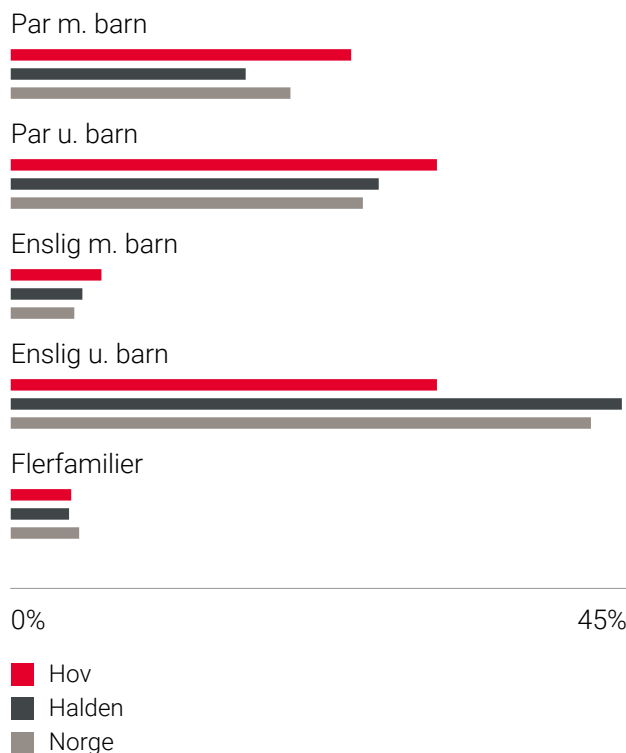
Varer/Tjenester

| | | |
|-----------------------|--------|--|
| Tista Senter | 5 min | |
| Apotek 1 Ørnen Halden | 25 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

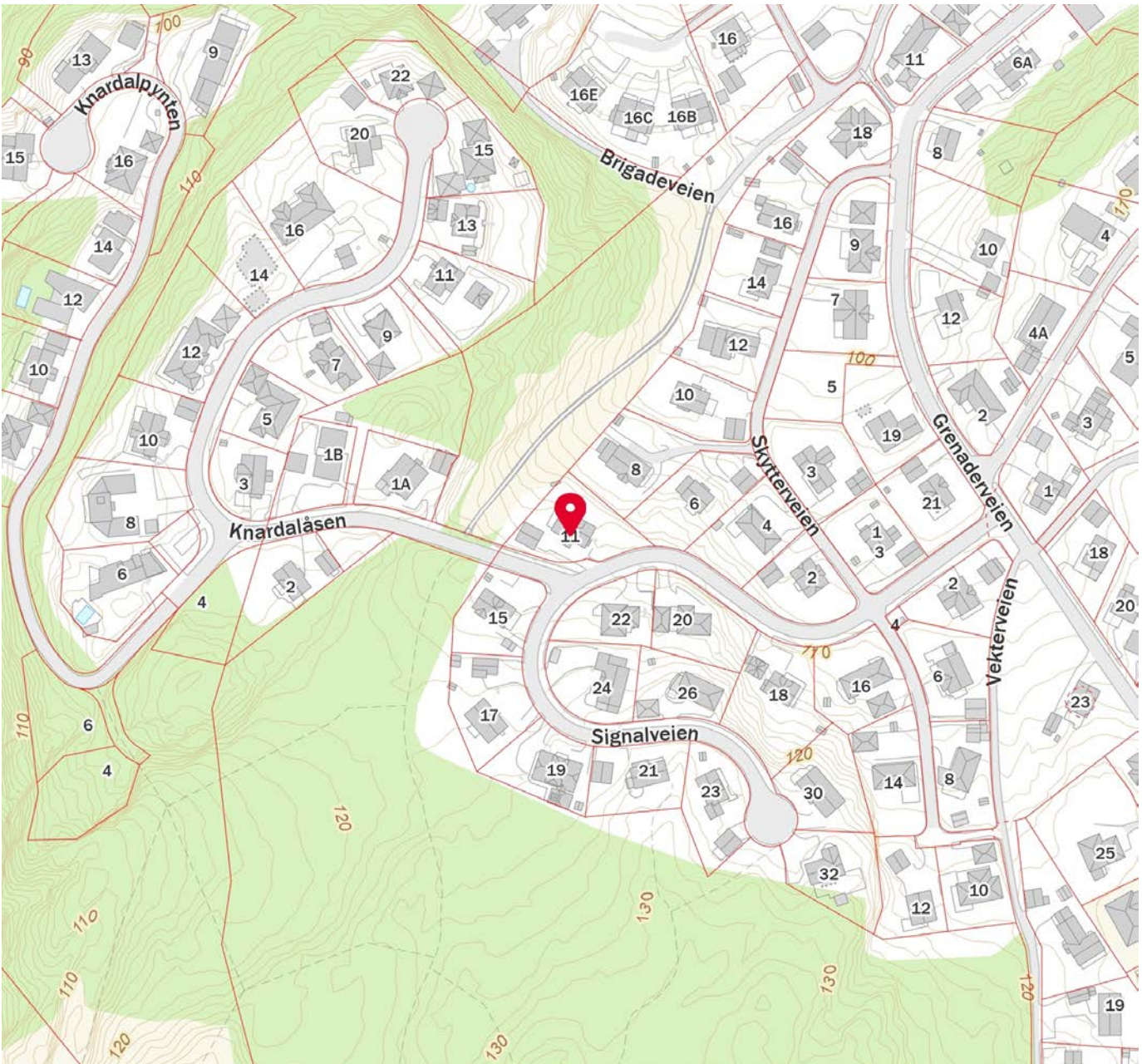
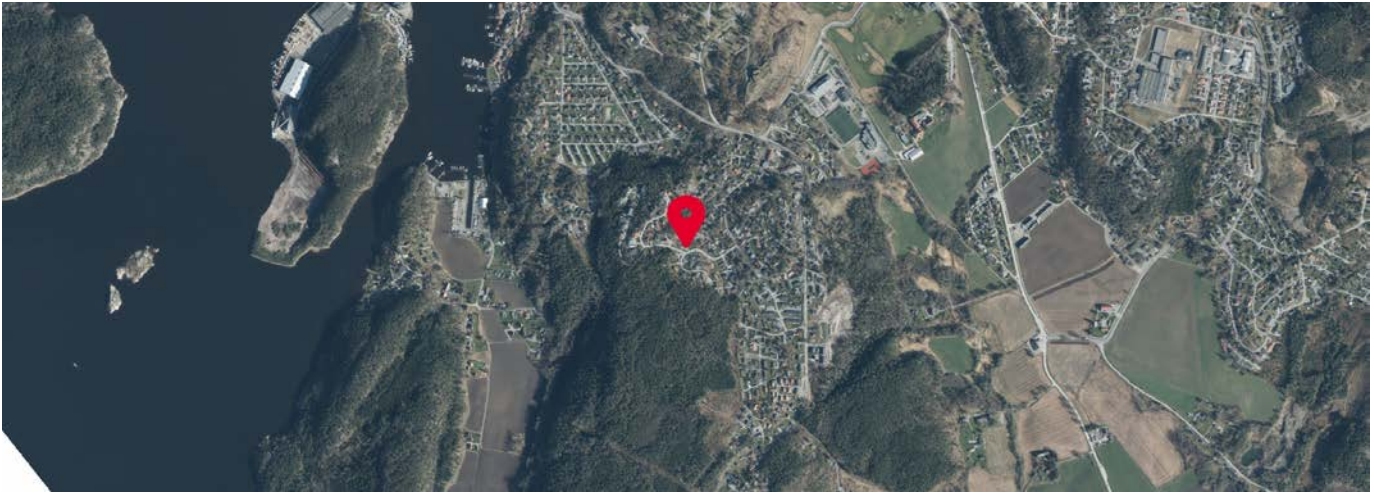


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



Mansbachs stiftelse
 Generalveien 6
 1769 Halden

Vår referanse:
 1101240127

Vår saksbehandler:
 Geir-Frode Wroldsen

Telefon:
 907 78 853

Vår dato:
 08.10.2024

**Salg av Signaiveien 11, 1769 Halden,
 gnr. 162, bnr. 1, fnr. 120 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
 Eier: Hilde Larsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3512,- kroner Forfallsdato: 1. SEPT

Neste avtalte regulering: 2028

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2018

Avtalt utløp av festekontrakten: 2068

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei NB! ETTERSKNODSVIS BETALING.

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner PÅLØP NY SKATTET 1. SEPT 2024

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne NEI 40% AV NY TAKST + OMK. kroner

Når er ev. neste ~~avtalte~~ mulighet for innløsning? NÅR SOM HELST

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det ~~avtalt~~ overdragsgebyr? Ja Nei 1000,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1030 07 53065 UTEN FAKTURA

Bortfesteres underskrift



Telefonnummer

93099181

E-post

magne@fredrikstenfv.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no



Skatteetaten

Dato
08.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 162 Bnr 1 Fnr 120 Snr 0

Eiendommens adresse:

Signalveien 11, 1769 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 176 452
Som sekundærbolig: kr 4 470 517

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 10. oktober 2024 14:30
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240127 (gjelder saksnummer 5425676)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Signalveien 11, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Hilde Larsen
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.02.2024.
- Det er ikke registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

08. oktober 2024 kl. 09:25 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

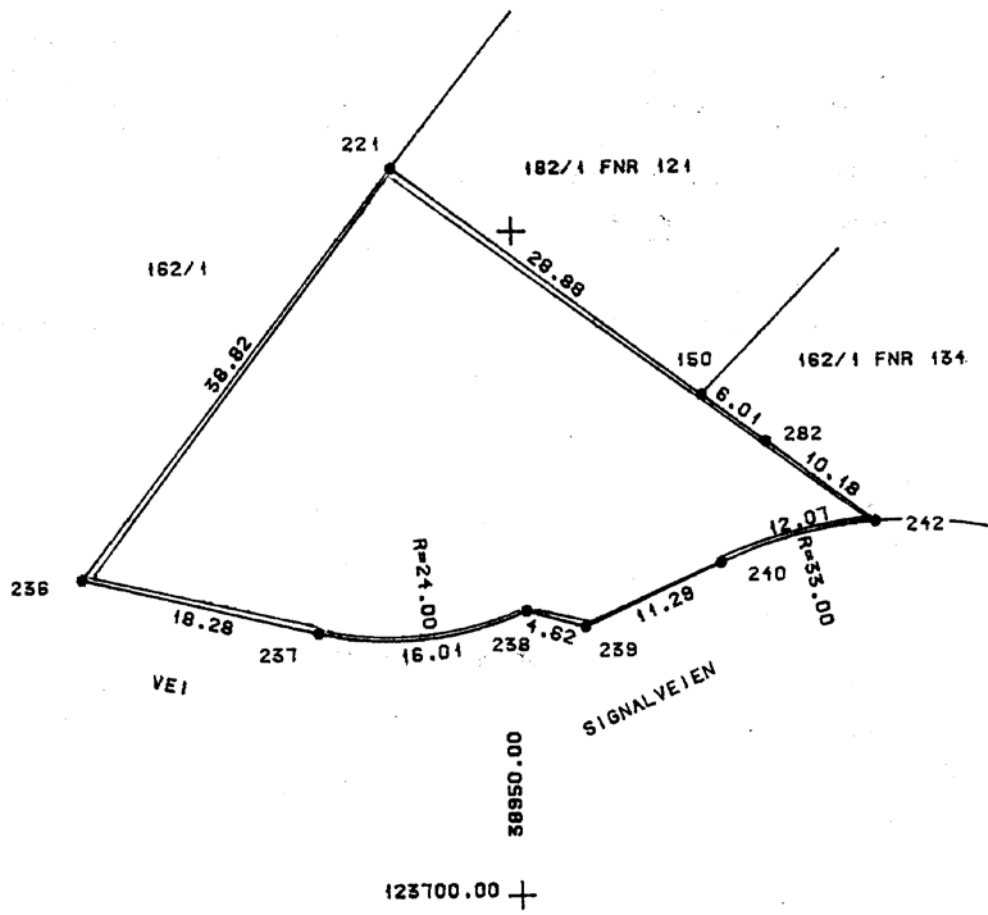
Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



| | | | | |
|----------------------|-------|-----------|----------------|--|
| Bnr | Bnr | Festnr | MÅLEBREVKART | |
| 162 | 1 | 120 | | |
| Representasjonspunkt | | | Jnr | |
| X | Y | Z | 88.224 | |
| 123737 | 38947 | | | |
| Koordinatsystem | | Målestokk | Målebrev nr | |
| AKSE 3 | | 1:500 | 87.200 | |
| Kartblad | | Areall | M ² | |
| CU026-1-09 | | 1094.1 | | |



| Punkt | Punktmerke | X-koordinat | Y-koordinat | Side | Radius |
|-------|------------------|-------------|-------------|-------|--------|
| 236 | TEORETISK PKT. | 123724.11 | 38917.27 | 38.82 | |
| 221 | GODKJ. JORDMERKE | 123754.83 | 38941.00 | 28.88 | |
| 150 | GODKJ. JORDMERKE | 123737.51 | 38964.11 | 6.01 | |
| 282 | GODKJ. JORDMERKE | 123733.88 | 38968.91 | 10.18 | |
| 242 | TEORETISK PKT. | 123727.74 | 38977.03 | 12.07 | -33.00 |
| 240 | TEORETISK PKT. | 123724.80 | 38965.39 | 11.29 | |
| 239 | TEORETISK PKT. | 123720.09 | 38955.13 | 4.62 | |
| 238 | TEORETISK PKT. | 123721.35 | 38950.68 | 16.01 | 24.00 |
| 237 | TEORETISK PKT. | 123719.92 | 38935.04 | 18.28 | |

Vestla/Seonor

81 2039

F E S T E K O N T R A K T

Mansbach's Stiftelse (nedenfor kalt Stiftelsen) bortfester til

Navn ... Hans Trygve Larsen
Fødselsnr. .230463. [redacted] eiendommen ..Signalv. 11....
gnr.162. bnr.1. feste nr. .120.... samt en
ideell del av felles privat veigrunn.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av .Q8.Q8.88.....
til .1094.1... kvm. Veigrunn er oppmålt
tilkvm. og er betegnet gnr.
bnr.

Følgende vilkår skal gjelde:

1. Tomten skal benyttes til oppføring av bolighus.
2. Det betales en samlet årlig festeavgift kr. 1.767,- satt til 9,5% av tomteverdien kr. 18.600,- Avgiften betales etterskuddsvis, første gang 01.09.1989. Partene kan kreve festeavgiften regulert i samsvar med Tomtefesteloven hvert 10. år. Reguleringen foretas på grunnlag av konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks.
3. Festetiden skal være 80 år regnet fra denne kontrakts ikrafttreden.
4. Dersom bebyggelse ikke er påbegynt innen 1 - ett - år og fullført innen 2 - to - år fra bortfestingen, kan Stiftelsen forlange festeretten avlyst og skyldig festeavgift betalt.
5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Hjelpeadv. egenikk.

effo 58

- 2 -

Så lenge tomten ikke er bebygget, kan festeretten ikke overdras. Denne begrensning hindrer ikke at tomten pantsettes som sikkerhet for byggelån og heller ikke at eiendommen selges på tvangsauksjon i henhold til slik pant.

6. Festeren har ikke rett til innløsning av tomten, jfr. forskrifter av 19.12.1975 til tomtefesteloven.
7. Tomten må ikke deles uten samtykke fra Mansbach's Stiftelse.
8. Refusjon for opparbeidelsesomkostningene skal betales til Halden kommune med kr, 103.040,- som svarer til det som faller på tomten av dokumenterte utgifter kommunen har hatt/vil få med å skaffe vei, vann og kloakktilkopling m.v. Stikkledningene, (vann- og kloakkleddningene) fra tilkoplingspunktet på kommunens hovedledningene og fram til eiendoms-grensens tilhører fester og vedlikeholdes av denne.
Der flere eiendommer har felles stikkledninger, er eierne solidarisk ansvarlige for vedlikeholdet så langt ledningene er felles.
Refusjonsbeløpet er inkl. stikkledninger.
9. Festeren har rett til å gjøre seg den nytte av tomten som til enhver tid etter forholdene må regnes som naturlig etter formålet som festet. Festeren har den gjerdeplikt mot naboeiendom han ville hatt som grunneier.
10. Trær som vokser på tomten, kan festeren hogge ned og nytte til eget bruk.
11. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
 - a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - c. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.
12. Særlige bestemmelser:
Ved etablering av fellesanlegg for TV/radio er eieren av hus på denne eiendom forpliktet til å delta og dekke andelsmessig del av utbygningskostnader og driftskostnader.

- 3 -

13. Omkostningene i forbindelse med bortfeste, så som oppmålingsgebyr, stempel og tinglysning m.v., betales av festeren.

14. Denne kontrakt tres i kraft 01.09.1988.

Halden, den 24/1 1989

*Mansbachs
Stiftelse*
Som bortfester:
I følge fullmakt
Hansen
B^o O HANSEN
Forretningsfører
Mansbachs Stiftelse

Som Fester:
*Ulve Larsen
Fest-Konm*
Det attesteres
herved at

har undertegnet denne
kontrakt i mitt/vårt
nærvar og at han/hun
er over 18 år.

Ulve

Som nåværende hjemmelsinnehaver har jeg intet imot at denne
festekontrakt tinglyses.

FREDRIKSTEN, den 24 november 1988

Olav Nagell
OLAV NAGELL
Oberst I/Kommandant





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 139-B/89
BYGGEPLASS: Signalveien 11 GNR/BNR: 162/1 tomt 120
BYGGHERRE: Hans Trygve Larsen, Hovsveien 12 1750 Halden
ANMELDER: H.T. Larsen
ANSVARSHAVENDE: Bent Simonsen, Strupeveien 16 1750 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg enebolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

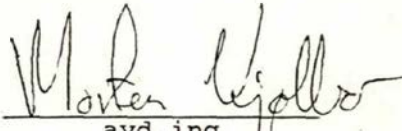
1. Røykvarslere monteres.
2. Stige på tak mangler.
3. Gulv foran peis sikres med brannsikker plate.
4. Veranda og trapper mangler. Verandadør må holdes forsvarlig låst inntil dette er ordnet.
5. Kjeller er godkjent som bod. Event. bruksendring må godkjennes.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Pkt. 1-3 innen 1/3
Pkt. 4 innen 1/5

ANSVARSHAVENDE **SKAL GI MELDING** NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 20/2-1990

Kopi: rørlegger
brannsjef


avd. ing.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 139-B/89
BYGGEPLASS: Signalveien 11 GNR/BNR: 162/1 tomt 120
BYGGHERRE: Hans Trygve Larsen, Hovsveien 12 1750 Halden
ANMELDER: H.T. Larsen
ANSVARSHAVENDE: Bent Simonsen, Strupeveien 16 1750 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg enebolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

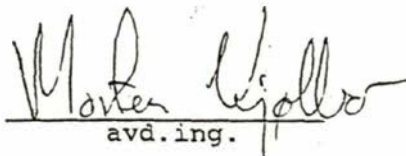
1. Røykvarslere monteres.
2. Stige på tak mangler.
3. Gulv foran peis sikres med brannsikker plate.
4. Veranda og trapper mangler. Verandadør må holdes forsvarlig låst inntil dette er ordnet.
5. Kjeller er godkjent som bod. Event. bruksendring må godkjennes.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Pkt. 1-3 innen 1/3
Pkt. 4 innen 1/5

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 20/2-1990

Kopi: rørlegger
brannsjef


avd. ing.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 162 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 120 | Seksjonsnr. | |
|-------------------|------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|

| | | | |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| BruksenhetId | 237766615 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 6198694 | Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237766615. | | | |

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| BruksenhetId | 237766614 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 6198694 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 0 | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|-------------|-------------|-----------|----------------------|
| Kjøkken | Peisinnatts | Jøtul AS | Jøtul Peis |
| 1/etg. stue | Peisinnatts | Jøtul AS | Jøtul Peisinnatts 18 |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 12.12.2022 | Tilsyn | 25.09.2023 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237766614

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| BruksenhetId | 237785029 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 6213529 | Bruksenhetsnummer | 0000 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237785029.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 162 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 120 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 9 312,28 kr |
| Eiendomsskatt | 6 456,21 kr |
| Feiing | 1 225,00 kr |
| Renovasjon | 6 490,16 kr |
| Vann | 5 754,81 kr |
| Sum | 29 238,46 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig | 2293500 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 6 881,00 kr | 5 160,00 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 1 Beh. | 2 280,31 kr | 1/1 | 0 % | 2 280,31 kr | 1 710,23 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 2 stk | 2 104,91 kr | 1/1 | 0 % | 4 209,82 kr | 3 157,39 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 2 stk | 612,50 kr | 1/1 | 0 % | 1 225,00 kr | 0,00 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 2 stk | 490,00 kr | 1/1 | 0 % | 980,00 kr | 733,66 kr |
| Fjorårets vannforbruk | 50 m3 | 27,71 kr | 1/1 | 0 % | 1 385,63 kr | 1 385,63 kr |
| A kto vann innev. år | 73 m3 | 29,18 kr | 1/1 | 0 % | 2 129,78 kr | 1 597,32 kr |
| Innbet. forskudd vann | -96.37 m3 | 27,71 kr | 1/1 | 0 % | -2 670,65 kr | -2 670,65 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------|-----------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Fjorårets avløpsmengde | 50 m3 | 45,13 kr | 1/1 | 0 % | 2 256,25 kr | 2 256,25 kr |
| A kto avløp innev. år | 73 m3 | 47,52 kr | 1/1 | 0 % | 3 468,86 kr | 2 601,64 kr |
| Innbet. forskudd avløp | -96.37 m3 | 45,13 kr | 1/1 | 0 % | -4 348,69 kr | -4 348,69 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 2 stk | 3 150,00 kr | 1/1 | 0 % | 6 300,00 kr | 3 937,50 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 2 stk | 2 450,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 900,00 kr | 3 062,50 kr |
| | | | | Sum | 28 997,31 kr | 18 582,78 kr |

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 162 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 120 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2023 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 23006368 | 50 | 31.12.2023 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 50 |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HALDEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR "DEL AV RISUM SKOG/SLAVEKIRKEGÅRDEN"

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen.

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plan-kartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - Byggeområder for boliger.
 - Offentlige trafikkområder
 - Friområder
 - Spesialområder

Bestemmelser for byggeområder for boliger.

3. Områdene skal benyttes for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger i 1.etasje. Det tillates innredning av boligrom i loftsetasje. Sokkelhøyde tillates der terrenget gir mulighet for dette. Gesimshøyden skal ikke overstige 3.5 m for 1.etg.hus eller 4.5 m for 1.etg.hus med sokkeletasje. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m eller 8 m for de samme hustypene. Høydene måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
4. Tomten kan inklusive garasje/uthus bebygges med inntil 30% av tomtas nettoareal.
5. Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Når garasje/uthus er frittliggende kan den oppføres i nabogrense. Garasje/uthus skal være i 1 etg. og grunnflaten skal ikke overstige 40 m². Materialvalg form og farge skal tilpasses bolighuset.
6. Garasje med innkjøring parallelt med vegen tillates oppført inntil 2 m fra regulert vegkant.

Bestemmelser for offentlige trafikkområder.

7. Kjørbar gangvei skal fungere som gang/sykkelveg med atkomst til eiendommene.

Bestemmelser for friområder.

8. Friområdet skal benyttes for lekeplass.
9. Friluftsområdene mellom gang-og sykkelvei/Slavekirkegården og boligområdet skal ha sin naturlige vegetasjon. Evt.tynning utføres i samråd med antikvariske instanser og grunneier, da Slavekirkegården med sikringsområde er å betrakte som vernet område.
10. På område for komm.tekn.anlegg skal oppføres trafokiosk.

Planavdelingen, Halden kommune 18/9-87.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------|----------|-----|----------|---|----------|-----|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 162 | Bruksnr. | 1 | Festenr. | 120 | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Signalveien 11, 1769 HALDEN | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|----------------|---|
| Id | G-KPLAN |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 16.02.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 094 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA56 |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|------|--------------------------------------|
| Id | G-294 |
| Navn | Del av Risum skog / Slavekirkegården |

| | |
|-----------------------|---|
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 24.11.1987 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/80/G-294.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 094 m ² Formål Boliger |



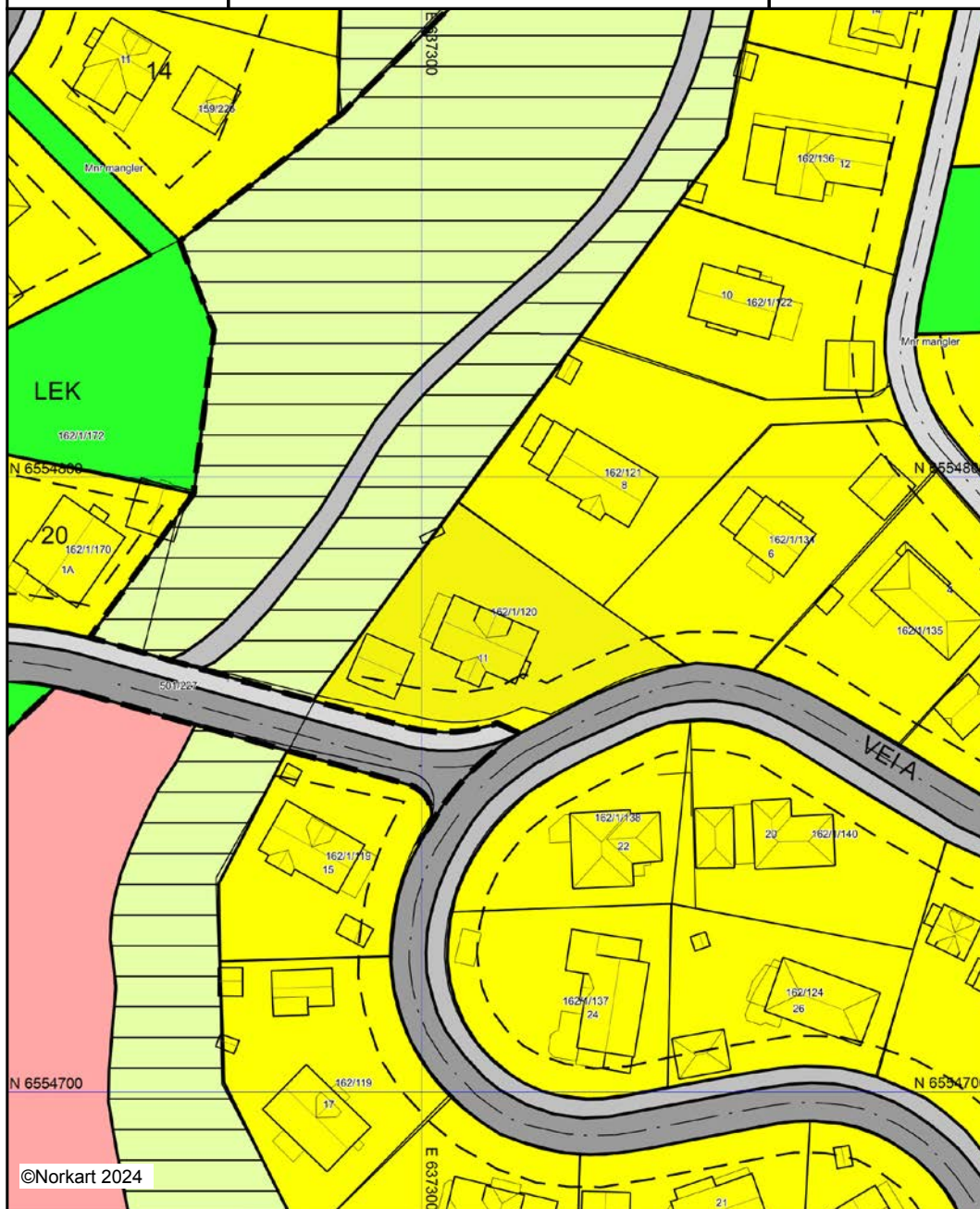
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 162/1/120
Adresse: Signalveien 11
Utskriftsdato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Grav- og urnelund

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Eiendomskart for eiendom 3101 - 162/1/120/



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromtvistet | ----- Eiendomsgromtvistet | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrom uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|-----------|--|
| Areal | 1 093,60 m ² | Arealmerknad | | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6554774,2 | Øst | 637309,32 | |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6554760,67 | 637301,01 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,27 | |
| 2 | 6554762,59 | 637316,6 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 16,00 | 23,82 |
| 3 | 6554761,45 | 637321,08 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,62 | |
| 4 | 6554766,42 | 637331,22 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,29 | |
| 5 | 6554769,66 | 637342,77 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,06 | 32,86 |
| 6 | 6554775,58 | 637334,5 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,17 | |
| 7 | 6554779,09 | 637329,61 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,02 | |
| 8 | 6554795,81 | 637306,06 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 28,88 | |
| 9 | 6554764,49 | 637283,14 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,81 | |



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 162/1/120
Adresse: Signalveien 11
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

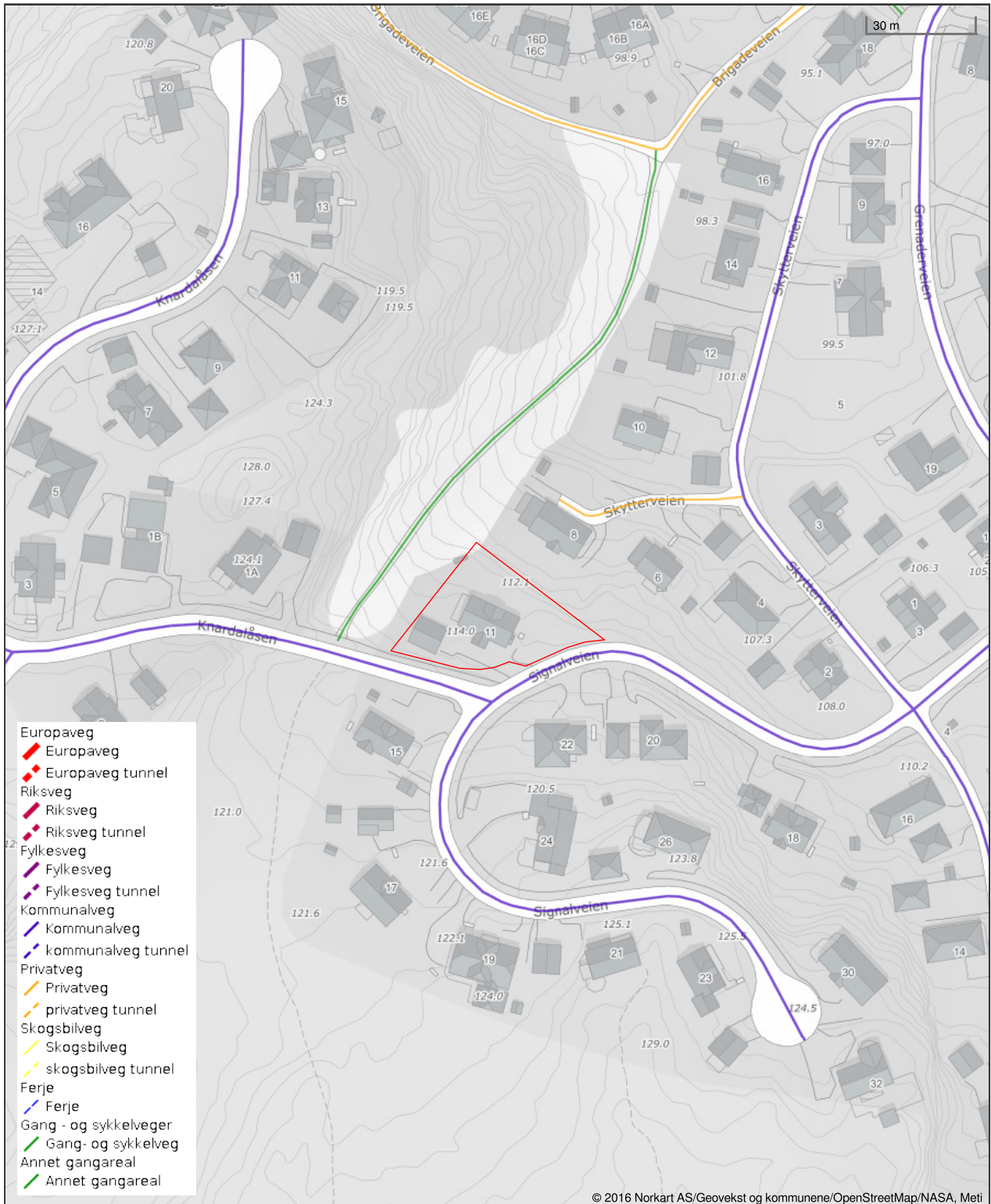


©Norkart 2024

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 162/1/120/



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



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 162/1/120
Adresse: Signalveien 11
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |

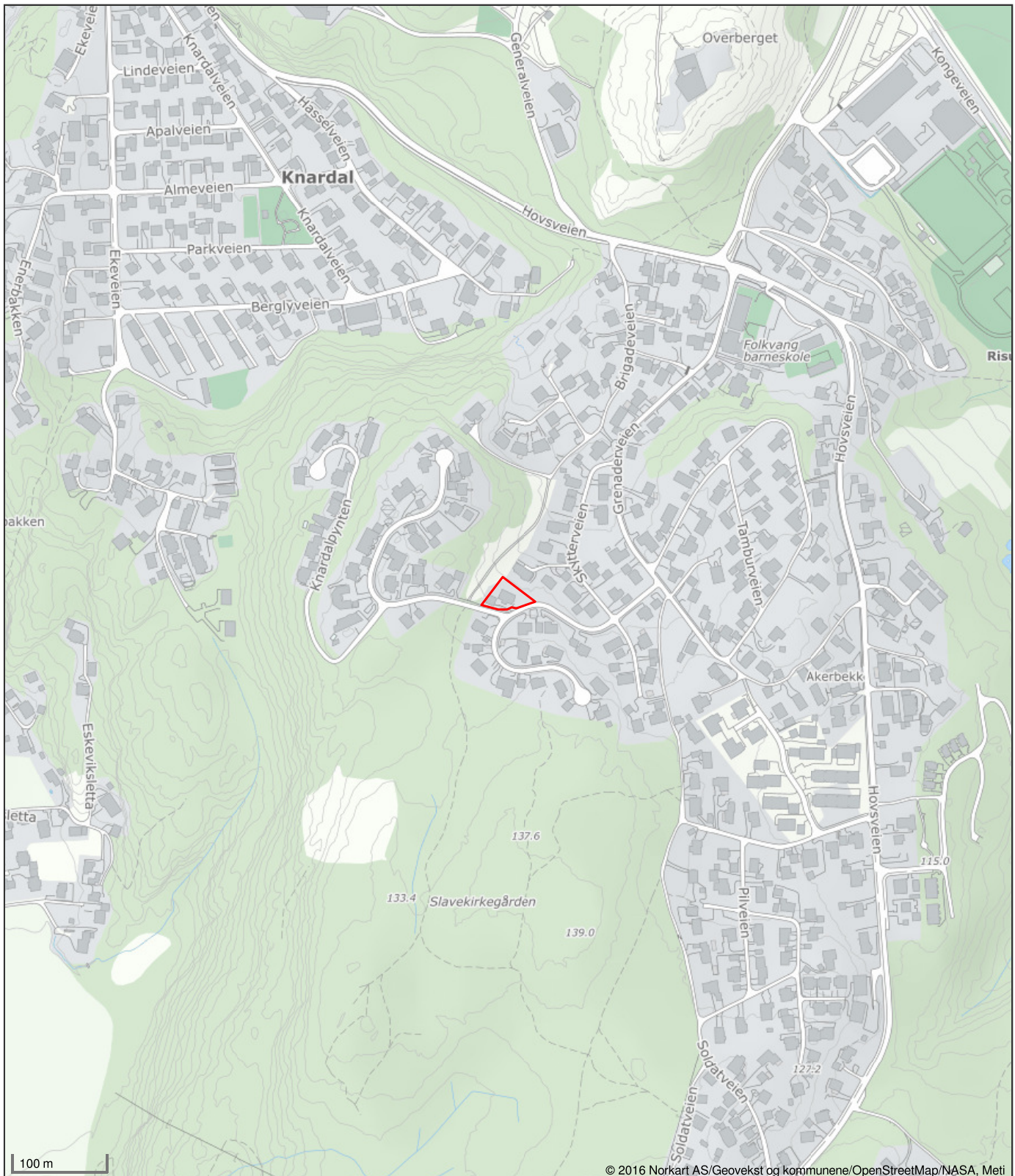


©Norkart 2024

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



Oversiktskart for eiendom 3101 - 162/1/120/



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

| | | | |
|---------------|----------------|-----------------|----|
| Eiendom | 3101 162/1/120 | | |
| Utskriftsdato | 08.10.2024 | Antall datasett | 94 |

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

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

7 Berørte datasett

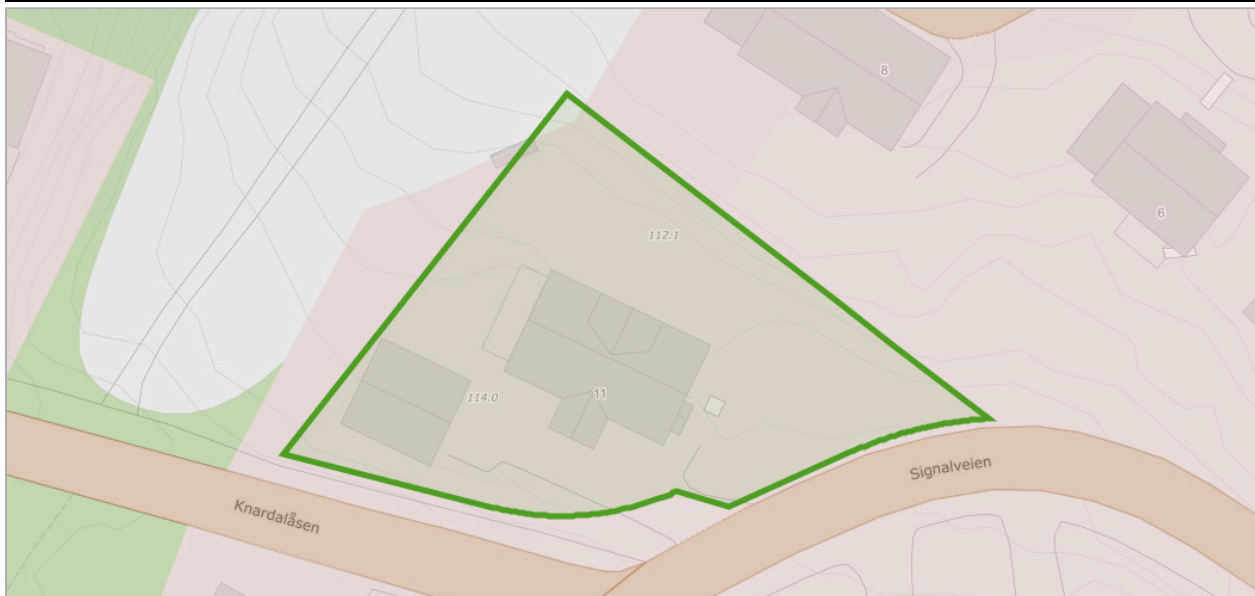
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Tettsteder
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Radon

87 Sjøkkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

| | | | |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 08.10.2024 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

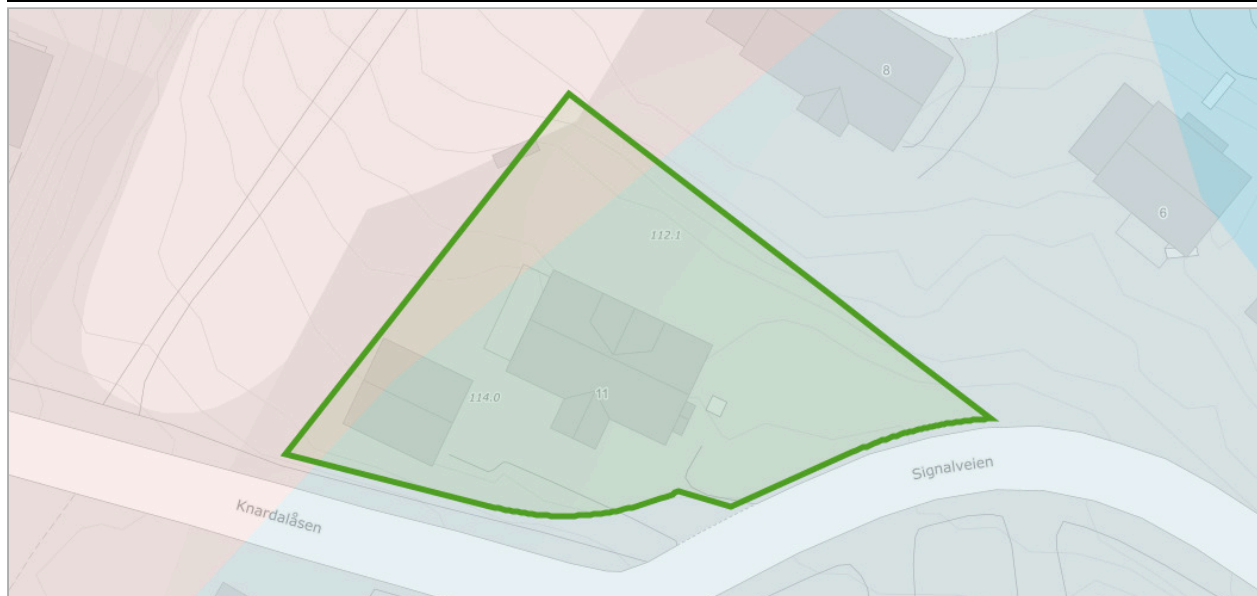
| | |
|---|---------------|
|  | Bebyggelse |
|  | Skog |
|  | Åpen fastmark |
|  | Samferdsel |

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Åpen fastmark | Jorddekt | Impediment | Ikke tresatt |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

Løsmasser N50/N250

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.08.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Løsmasser N50/N250 | |
| ■ | Hav og fjordavsetning, tynt dekke |
| ■ | Hav og fjordavsetning, tynt dekke |
| ■ | Bart fjell med tynt torvdekke |

Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen | Lite egnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Bart fjell | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

Marin grense

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.10.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

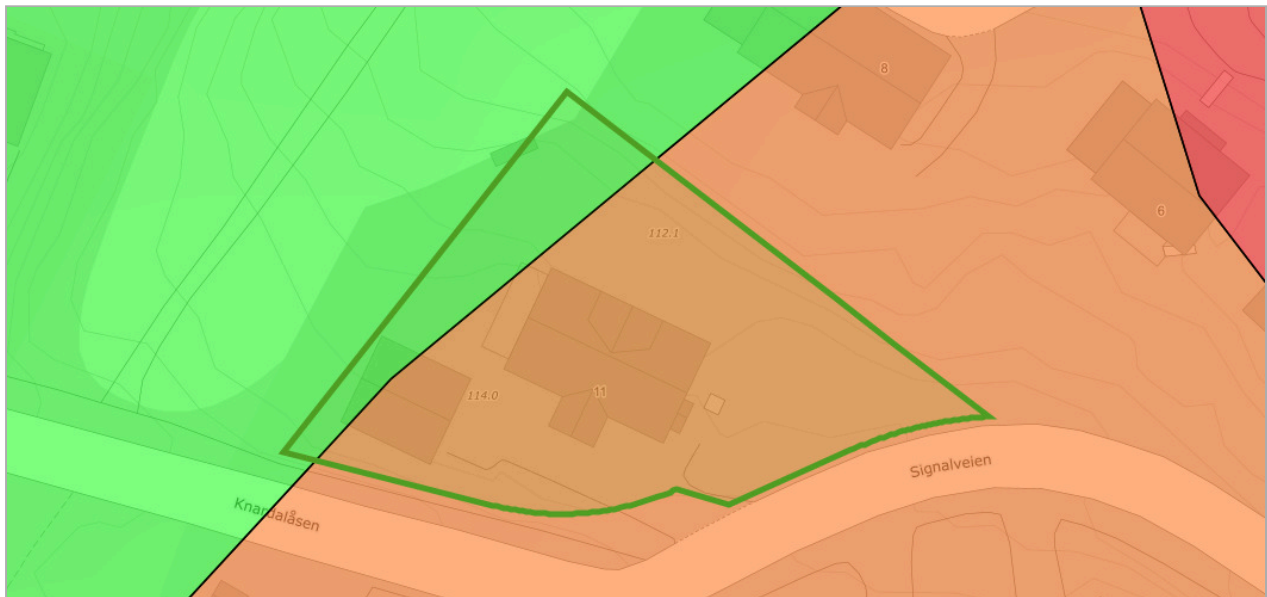
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.10.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

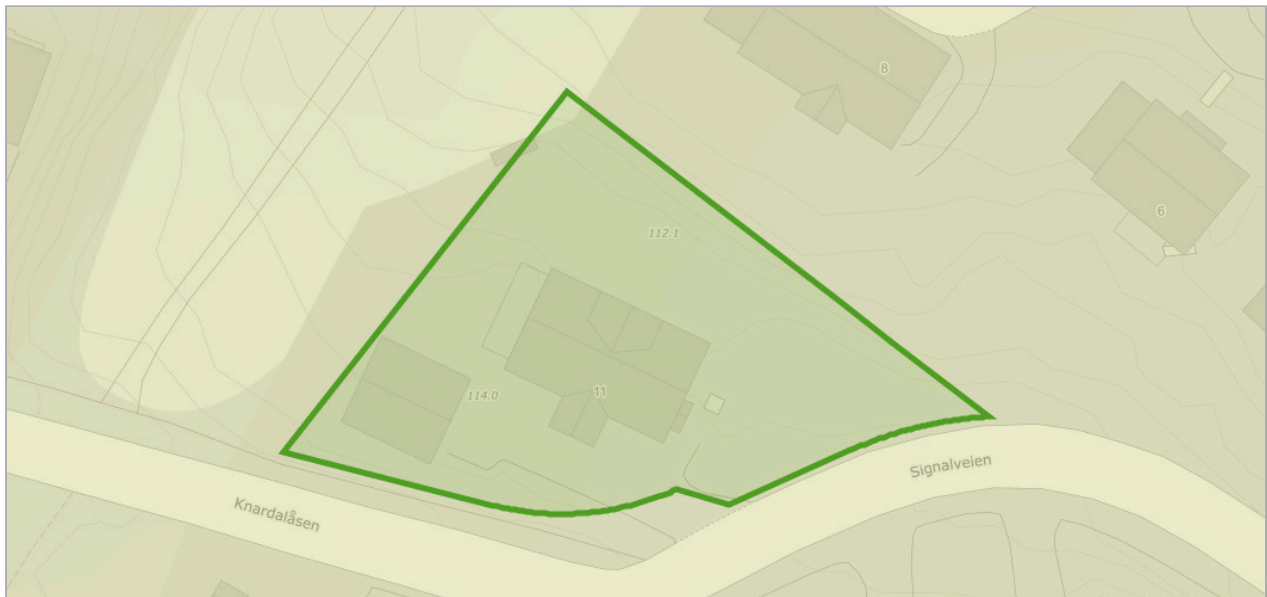
| |
|--|
| Mulighet for marin leire |
| ■ Svært stor |
| ■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt |
| ■ Stort sett fraværende |

Objekter

| Mulg marin leire | Løsmasstype |
|--------------------------------------|--|
| sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt | Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen |
| stortSettFraværende | Bart fjell |

Naturtyper i Norge - landskap

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 07.10.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

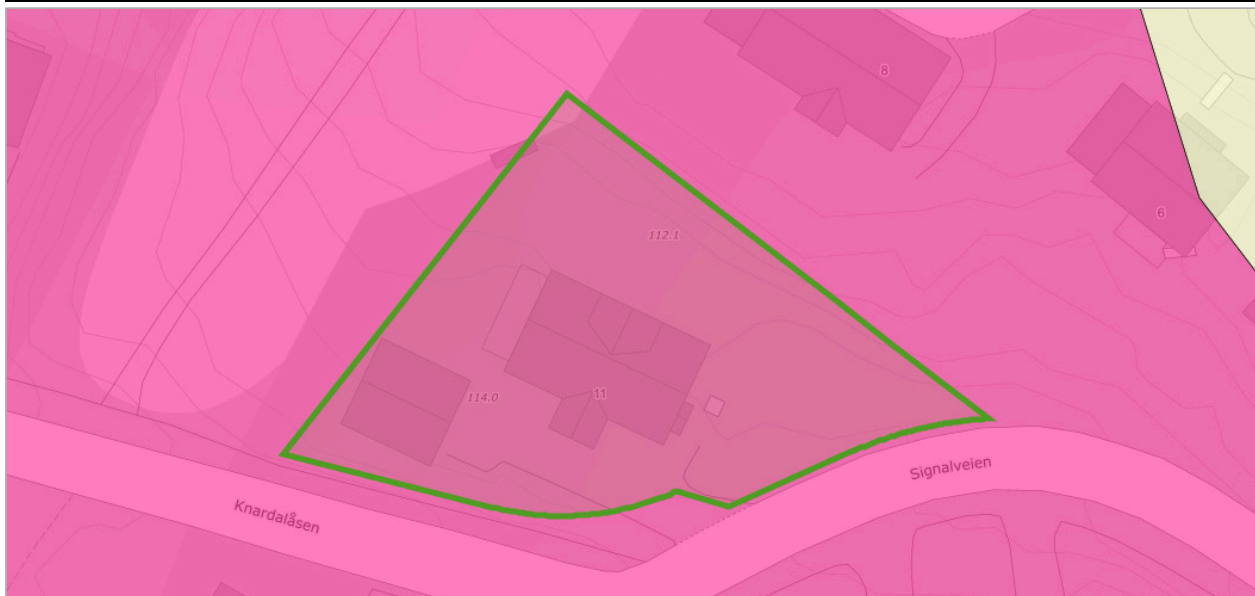
| |
|------------------------------|
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |

Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|--------------------------|-----------|---|
| innland_aas_fjellandskap | LA-TI-I-A | Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder |

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

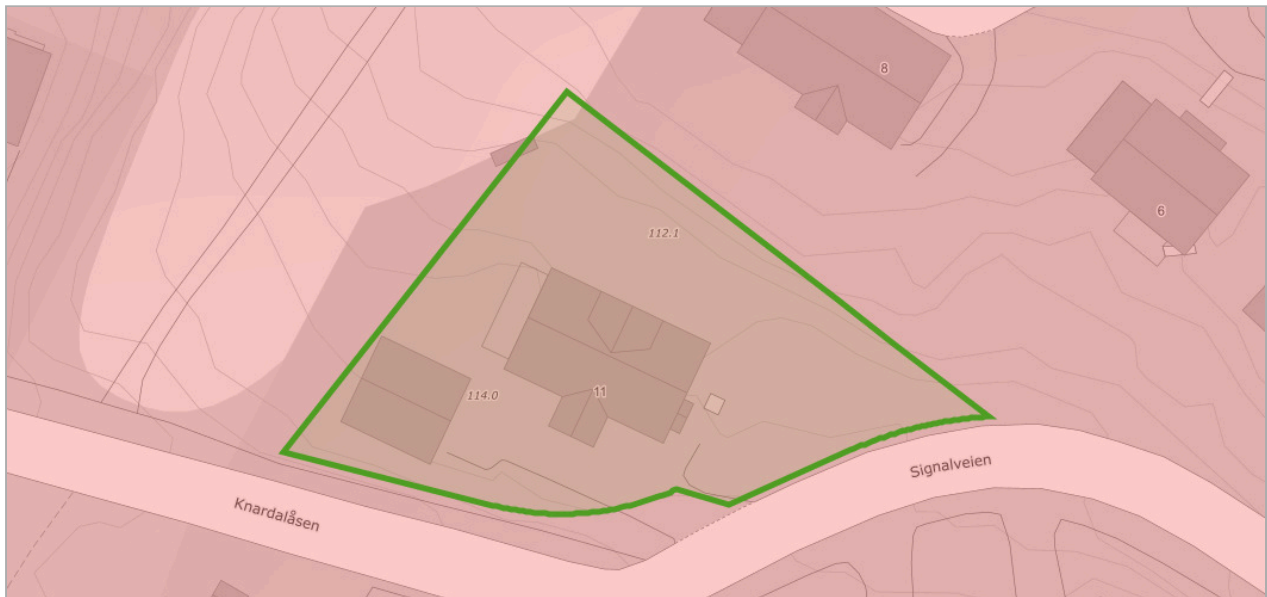
| |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| ■ Moderat til lav |
| ■ Høy |

Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|----------------|
| Høy |

Tettsteder

| | | | |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 07.10.2024 |
|-------|------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

| |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|------------|--------|------------|--------------------|
| 0001 | Halden | 26126 | 14.319609130043677 |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Signalveien 11
1769 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode WroldsénTelefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsén@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre