

aktiv.



Solstrand - Bakke. En perle
ved Iddefjorden!

Solstrand Bakke - Frantzebakken 10





Daglig leder - Eiendomsmegler
MNEF

Lars-Håkon Nohr

Telefon: 69 21 19 52

Mobil: 90 60 98 09

E-post: lhn@aktiv.no

Faks: 69 21 19 51

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10, 1771 Halden

Innholdsfortegnelse

- 20 Takst / Boligsalgsrapport
- 44 Kommunalinfo
- 47 Nytt budreglement



Velkommen til Frantzebakken 10!

Solstrand - Bakke. En perle ved Iddefjorden!

Sjelden beliggenhet nede ved fjorden på vestvendt og meget solrik tomt. Fra husveggen er det knappe 30m til vannkanten! Selve eiendommen har en lettstelt opparbeidet tomt med noe hage og resten naturtomt/terrassehage med steinbelegninger og uteplasser.

Oppdragsansvarlig
Lars-Håkon Nohr

Nøkkelinformasjon



Prisant.:	Kr. 4.950.000,- + omk.	Tomtetype:	Eiet tomt
Omkostn.:	Ca. Kr. 133.872,-	Tomteareal:	815 m ²
Totalt inkl. omkostninger	Kr. 5.083.872,-	Oppdragsnr.:	32140175
Eier:	Thore Willy Pettersen		
Boligtype:	Enebolig		
Byggeår:	2009		
Bra/P-rom:	178 m ² / 178 m ²		
Gnr./bnr.:	207/47		



Informasjon om eiendommen



Innhold

Eiendommen er nyoppført i sin helhet i 2009, tegnet av Moth Arkitekter AS. En del er oppført i stil med et tidligere hovedhus i sveitserstil, og en helt moderne del oppført i mur.

Bygningskroppene er elegant fobundet med hverandre med en felles hall.

1.etg.: Hall med garderobe og trapp til 2.etg., kjøkken, tre stuer, 1 soverom, bad med wc, vaskerom.

2.etg.: Til sammen 3 soverom, tv-stue, bad/wc.

Garasje.

Standard

Gjennomgående bruk av kvalitetsmaterialer. Det er enstavs eik plank på gulv, i tillegg laminat og fliser. To flislagte bad med varmekabler. Stort kjøkken med hvitmalt innredning til taket. Integrerte hvitevarer medfølger. I tillegg antikk vedkomfyr fra Cathrineholm på kjøkken, samt etasjeovn i en av stuen. I den moderne delen av huset har

peisestuen murt peis og åpen himling helt opp. Store glassfasader ut mot sjøen og to tofløyende glassdører fører ut til en steinbelagt terrasse. I peisestuen er det trapp opp til et lite soverom.

I den delen som er inspirert av det tidligere hovedhuset har stuen vakker klassisk tapet på vegger, og toflyed glassdør ut til veranda. Separat vaskerom med egen utgang i bakkant.

Eiendommen har en praktfull atmosfære og med en spennende og særpreget planløsning.

Beliggenhet

Sjelden beliggenhet nede ved fjorden på vestvendt og meget solrik tomt. Fra husveggen er det knappe 30m til vannkanten! Selve eiendommen har en lettstelt opparbeidet tomt med noe hage og resten naturtomt/terrassehage med steinbelegninger og uteplasser.

Bebyggelse

Det er kombinert bolig og fritidsbebyggelse i området – det er ingen boplikt i Halden slik at bolighus også kan benyttes som fritidshus. Solstrand er en sjelden lun og idyllisk plass helt nede ved fjorden med Bakkes eldste hus som nærmeste nabo (i dag fritidshus) og ellers spredt boligbebyggelse.

Adkomst

Følg RV 22 forbi Idd kirke mot Bakke. Når du kommer til Bakke, senter for Mestring og Rehabilitering, ta første vei til høyre etter senteret. Følg veien helt ned til vannet, hold til høyre og eiendommen kommer så på høyre side.

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Opplysningene er hentet fra boligsalgsrapport utarbeidet av Klaus G. Offenbergh, datert 04.09.2014. Bygningen er





oppført på betongplate på mark med forsterket isolert randdrager og med markisolasjon, fundamentert direkte på sprengstein. Selvdrenering, men noe rødrenering bak murbygget. Grunnmursplaten har seget noe ned fra topplista. Hovedhus har isolert 15 cm mineralull, utvendig med vindsperre og malt panel. Invendig med panel og diffusjonssperre. Tilbygget har pusset thermomur, innvendig med gips. Moderne gode vinduer med isolerglass, sidehengslset koblede vinduer. Gode ytterdører med malt overflate. Tilbygget har isolert tresperrer pålagt taktro og lektet teglstein. Lukket konstruksjon. Hovehus har A-takstoler og gammel telgstein, også lukket konstruksjon. Hovedtakene har eldre lektet teglstein, men nyere undertekke. Sinkbåndtekking over mellombygget. Nyere takrenner og nedløp i sink.

Garasje er oppført med betongplate på mark med lecasokkel/mur delvis innsjaktet i marka. Vegger med usiolert beiset panel. Saltak i tresperretak tekket med Su-plater og lektet betongstein. Dør og vippeport i front. Innlagt strøm. Platonmatte må sikres i topp, samt trepanel for nær terreng ved døra.

Areal

Bra/P-rom: 178/178 m²

1.etg: 119 kvm Bra

2.etg: 59 kvm Bra

Følgende rom inngår i primærareal:

1.etg.: Hall med trapp, kjøkken, 3 stuer, 1 soverom, bad/wc, vaskerom.

2.etg.: Loftstue, 3 soverom, bad/wc.

Utstyr

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Cathrine Holm ovn på kjøkken medfølger ikke.

Oppvarming

Ved og strøm, med vedovn i stue og peis i sidebygget.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 815 m².

Pent opparbeidet og lettstelt hage med steinbelagte uteplasser og grusbelagt gårdsplass. Ellers naturtomt og noe plen.

Parkering

Garasje oppført i 1991, samt på egen grunn.

Vei/vann/avløp

Privat vanntilførsel fra Bakke opptreningssenter. Offentlig kloakk. Privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett.



Frantzebakken 10

Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig
kr 846 178 per 31.12.12
Ligningsverdi som
sekundærbolig kr 1 353 884 per
31.12.12

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter per år
kr. 14 118,-

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på
eiendommen 27.02.2009.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gnr. 207 Bnr. 47 i Halden
kommune

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser

Følgende er tinglyst på
eiendommen:

- 01.02.1995 368 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
- 25.01.2007 153216
BESTEMMELSE OM VEG

Kommunen har legalpant i
eiendommen for eventuelle
ubetalte kommunale skatte- og
avgiftskrav. Kontakt
oppdragsansvarlig for ytterligere
informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert med
formål bolig, og følger
reguleringsplan med plannavn
Bakke. Kopi av reguleringskart og
planer følger som vedlegg til
salgsoppgaven.

Prisantydning inkl. omkostninger

4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 900,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
172,- (Panteattest kjøper –
Faktura fra Statens Kartverk)
525,- (Tingl.gebyr obligasjon)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
123 750,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 4 950
000,-))

133 872,- (Omkostninger totalt)

5 083 872,- (Totalpris inkl.
omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at
ovennevnte totalsum er beregnet
ut fra kjøpesum tilsvarende
prisantydning. Det tas forbehold
om endring i gebyrer.

Oppgjør

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

innen overtagelse.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Selger ønsker ca 01.11.2014.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet
eierskifteforsikring som dekker
selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset
oppad til kr. 5.000.000,-. I den
forbindelse har selger utarbeidet
en egenerklæring som kjøper bør
gjøre seg kjent med før
budgivning.

Boligkjøperforsikring

Det vil ved kjøp av eiendommen
bli tegnet boligkjøperforsikring
gjennom HELP forsikring AS,
med mindre det gis beskjed om
at dette ikke ønskes. Dette er en
rettshjelpforsikring som gir
trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages
uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Les
om denne på www.help.no og ta
kontakt med oss for ytterligere
informasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/
leies ut, skal ha energiattest.
Unntak gjelder blant annet for
frittstående bygninger med
bruksareal mindre enn 50 m².
Det er eier som plikter å
fremlegge energiattest og er selv
ansvarlig for at opplysningene er
riktige. For ytterligere
informasjon se
www.energimerking.no. Dersom
eier har energimerket
eiendommen, vil komplett

energiattest fås ved henvendelse til megler.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragsansvarlig i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1.

februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8: * kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis

eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2).

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 6850,-, oppgjørshonorar kr. 2900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 8934,-. Utleggene omfatter grunnbok, infoland, foto, sikringsobligasjon, takstmann. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr 10.000 for påløpt arbeid, samt utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.09.2014 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Berg Sparebank
Eiendomsmegling AS
Storgata 10, 1771 Halden
Organisasjonsnummer:
985485925

Ansvarlig megler
Lars-Håkon Nohr
Tlf: 69 21 19 52
E-post: lhn@aktiv.no











Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

inter **hannover**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Berg Sparebank Eiendomsmegling AS Storgt. 10, 1771 Halden Org.nr. 985 485 925	Oppdragsnr.	
Adresse	SOLSTRAND, BAKKE	☐ Med verdi- og lånetakst ☐ Med boligsalgsrapport ☐ Uten takst	
Postnr.	1763	Sted	HALDEN
Gnr.		Bnr.	
Snr./andelsnr./aksjenr.		Festenr.	
Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei Avdødes navn			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	
2008		2008	
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? ☒ JA			
Selgers navn THORE W. PETERSEN			
Mobilnummer 90653234		E-post thore.petersen@gmail.com	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Navn
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud e.l.?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Hvis nei, gå videre til punkt 10.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 9.2 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Navn
10. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Hvis nei, gå videre til punkt 11.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Er arbeidet utført av faglært, skal firmanavn og eventuelt også navn på håndverker opplyses
 Navn
- 10.2 Foreligger det samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er utført kontroll ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til arbeid som krever faglige kvalifikasjoner utført av ufaglærte, ut over det som er nevnt tidligere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
15. Selges eiendommen med utleie leilighet eller hybel? Hvis nei, gå videre til punkt 16.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 15.1 Er utleieleiligheten(e) er godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
16. Kjenner du til om det er Innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 16.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
19. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør;
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

inter **hannover****TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company Of Hannover Public sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for International Insurance Company Of Hannover Public i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres.
Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som har eller har hatt felles husstand og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Mer informasjon om eierskifteforsikring og avhendingsloven.
Se eventuelt www.norwegianbroker.no

☒ **Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som har eller har hatt felles husstand. 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 forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

☐ **Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring**, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

09.09.14

Sted

HALDEN

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:



BOLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Solstrand, Bakke

1765 HALDEN

Gnr. 207 Bnr. 47

HALDEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Klaus G. Offenberg

Ingeniør

AUTORISERT FORETAK

Ing. Klaus G. Offenberg

Repslagergata 8

1776 Halden

976 96 069

Org.nr: 970 287 183

Bef.dato
04.09.2014



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Rapportsammendrag

Konklusjon tilstand

Alle boliger kan inneholde skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere ved en visuell befarings. Dette gjelder bl. annet grunn og fundamenter og lukkede konstruksjoner i bygningen.

En stor velbygget enebolig med egen stil tilrettelagt for funksjonshemmede.

Tomta ligger ca. 14 km øst for Halden ved Bakke og har en praktfull beliggenhet ned mot Iddefjorden, et steinkast fra vannet.

Se rapporten.

04.09.2014

.....
Klaus G. Offenberg
Ingeniør



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Thore Pettersen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.09.2014 Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte Eier
Hjemmel er kontrollert i GAB-registeret

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Egenerklæring er ikke framlagt

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 207 Bnr. 47
Hjemmelshaver: Thore Pettersen
Tomt: Eiet tomt. Areal 815,2 m²

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 2009.

Garasje

Byggeår: Ca 1990 (?)



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje		119	119		Hall med trapp, kjøkken, stue, stue 2, stue med peis og trapp til 2. etasje, soverom, bad med wc, vaskerom.
2. etasje		59	59		Over peisestuen (to bjelker er for lave for måling, men tar rommet med likevel), over hovedhuset, stue, soverom, bad.
Sum bygning		178	178		

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Hall med trapp, kjøkken, stue, stue 2, stue med peis og trapp til 2. etasje, soverom, bad med wc, vaskerom	
2. etasje	Over peisestuen (to bjelker er for lave for måling, men tar rommet med likevel), over hovedhuset, stue, soverom, bad	



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Beskrivelser - Eiet bolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Betongplate på mark med forsterket isolert randdrager og med markisolasjon. Virker stabilt.

Vurderinger: TG: 1

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drencrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Det er fundamentert direkte på sprengstein - selvdrenering. Noe rødrenering bak murbygget. Her har grunnmursplaten seget noe ned fra topplista.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Hovedhuset har isolert 15 cm mineralull, utvendig med vindspærre og malt panel. Innvendig med panel og diffusjonssperre. Tilbygget har pusset thermomur, innvendig med gips.

Vurderinger: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Moderne gode vinduer med isolerglass tilpasset husets stil - sidehengslede koblede vinduer.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Gode ytterdører med malt overflate.

Vurderinger: TG: 1



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Tilbygget har isolerte tresperrer pålagt taktro og lektet teglstein (eldre stein). Konstruksjonen er "lukket" og kan ikke befares innvendig.
Hovedhuset har A-takstoler og har gammel tegl. Denne konstruksjonen er også "lukket".
Kan ikke registrere skader eller tegn på kondensskader.

Vurderinger: TG: 1

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Hovedtakene har eldre lektet teglstein, men med nyere undertekke.
Det er sinkbåndtekkning over mellombygget.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Huset har nye takrenner og nedløp i sink.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: To gode tretrapper i huset med rekkverk.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Mindre treveranda på hovedhuset.
Oppsatt steinmur med hellelagt overflate og tregjerde.

Vurderinger: TG: 1

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Huset har to piper i Icopal type, teglforblending over tak.
Peis er tilkoplest i sidebygget.
Vedovnen i stuen er gammel.
Det anbefales feierkontroll av pipene.

Vurderinger: Tilst.grad: Ikke satt.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse: Det er trebjelkelag i begge bygg.

Vurderinger: TG: 1

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: En ny god innredning med laminerte skap og profilerte fronter, ventilator.

Vurderinger: TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Overflater med parkett, fliser i bad, hall og kjøkken.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Overflater med malt panel og tapet, fliser i bad.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Overflater med malte plater/paneler.

Vurderinger: TG: 1

Levetider: Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Innvendig
"Rør i rør" system for vannforsyning og plast avløpsrør.

Utvendig

Privat vannforsyning fra et sykehjem (oversikt gis av eier). Plast avløpsrør til offentlig nett.

Vurderinger: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 1. etasje: Badet er laget for oppnå krav til funksjonshemming med lav terskel. Lister ved gulv skjuler stygge fliser.

Flislagte flater med fall til sluk.

Toalett, servantskap og kar med armatur på vegg. Mekanisk avtrekk.

2. etasje har bad med flislagt gulv med sokkel og malte trevegger.

Rommet er lavt.

Kar, servantskap og toalett.

Flisarbeidet er noe enkelt utført og belisting står for tett mot gulv og det er ikke oppkant mot terskel.

Vurderinger: Tilst.grad: 1. etasje: 1.

Tilst.grad: 2. etasje: 2.

Varme, generelt

Beskrivelse: Vedfyring og varmekabler i hele 1. etasje med automatikk.

Vurderinger: TG: 1



Gnr. 207 Bnr. 47
Solstrand, Bakke, 1765 HALDEN
HALDEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Klaus G. Offenberg
Repslagergata 8
1776 Halden
976 96 069
Org.nr: 970 287 183



Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Et moderne, godt utstyrt anlegg med automatsikringer.

Vurderinger: TG: 1

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Eiendommen har fantastisk beliggenhet nær sjøen.
Opparbeidet uteterrasse i front av huset.
"Bak" huset er en usjenert skråning som anbefales beplantet for å sikre
utskliing av grusmasser.

Vurderinger: TG: 1

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Areal 34 m2 BTA
Garasjen er oppført med betongplate på mark med lecasokkel/mur delvis
innsjaktet i marka.
Vegger med uisolert beiset panel.
Saltak i tresperretak tekket med Su-plater og lektet betongstein.
Dør og vippeport i front.
Innlagt strøm.
Platonmmatte må sikres i topp.
Trepanel for nær terreng ved døra.
Huset er fylt med innbo etc. som hindrer befarung.

Vurderinger: TG: 1

	HALDEN KOMMUNE Oppmålingsseksjonen. Svenskegata 6 1776 HALDEN
	Telefon.: 69 17 45 00 Telefax: 69 18 14 75

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t.lov om eiendomsmegling
§ 3-6 nr.8.

Gnr:	207	Bnr:	47	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Franzebakken 10						

Denne megleroppgaven inneholder

Varenummer	Vare	Merknad
☒	WI0101 0100 Eiendomsinformasjon	Se vedlagt PDF fil
☒	WI0101 0700 Målebrev	Se vedlagt PDF fil
☒	WI0101 1350 Planer med bestemmelser	Se vedlagt PDF fil
☒	WI0101 1000 Brukstillatelse og ferdigattest	Se vedlagt PDF fil
☒	WI0101 1900 Kommunale avgifter	
☒	WI0101 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp	
☒	WI0101 0300 Situasjonsskart	Se vedlagt PDF fil
	Hvis V/A kart ønskes kontakt Tony Paulsen ved Teknisk Forvaltning.	
☐	WI0101 1700 Oversiktskart	Se vedlagt PDF fil
☐	WI0101 0900 Bygningstegninger	Sendt pr. post
☐	Matrikkelbrev	Se vedlagt PDF fil

WI0101 Planer med bestemmelser

☐	Kommuneplan
☐	Kommunedelplan / byområde
☒	Reguleringsplan
☐	Bebyggelsesplan
☐	Uregulert område

Planident	Plannavn	Vedtatt:
	Bakke	☐

Kommentar:

Formål

- ☒ Bolig
☐ Industri
☐ Forretning / kontor
☐ Forretning / bolig
☐ Forretning / bolig / kontor
☐ Fritidsbebyggelse
☐ Bolig / bevaring
☐ Offentlig formål
☐ Landbruk
☐ LNF område
☐ LNF - Spredt bolig
☐ LNF - Spredt fritidsbebyggelse
☐ Sentrumsformål
☐ Bebyggelse og anlegg
☐ Næring
☐ Hensynssone :

Kommentar:**WI0101 1000 Brukstillatelse ferdigattest:**

Brukstillatelse og ferdigattest		
☐ Ja	☒ Nei	Midlertidig brukstillatelse
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest
☐ Ja	☒ Nei	Registrert utleie leilighet
☐ Ja	☒ Nei	Godkjent utleie leilighet

Eiendommens byggeår**WI0101 1900 Kommunale gebyrer:**

Kommunale gebyrer pr. år inkl.mva og eiendomsskatt	14 118,-
Merknader:	

☐	Restanser fra tidligere terminer	
--------------------------	----------------------------------	--

WI0101 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Ja	Nei	Kommentar:
☐	☒	Offentlig vann
☒	☐	Offentlig avløp
☐	☒	Slamavskiller/septiktank
☒	☐	Ligger eiendommen til off. vei / gate

Opplysninger tatt ut fra kommunens arkiv.

GIS/ LINE WebMatrikkel Eiendom: 207 / 47 / 0 / 0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	OPPGITT AR.	KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
207	47	0	0	Grunneiendom	13.12.2006	815,2	815	Målebrev	Bolig	Solstrand	Ja	15.01.2010

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på eiendommen. [Vis egenskaper](#)

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
	PETERSEN THORE WILLY	FRANTZEBAKKEN 10	1765 HALDEN	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	25.01.2007	

EIERHISTORIKK (2)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERTET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	BAKKE KNUT BRYNILD R	02.09.1974	25.01.2007
Fester	1	1/1	PETERSEN THORE WILLY	25.10.2006	

Utskilt fra: 53 : 27 ##

FORRETNINGER (2) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	815		13.12.2006				207/4
Grunneiendom fra feste	Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	0		13.12.2006				207/4/2/0

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
238464380	22	6544350	640415	815,2				
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
2	N143
M	267/06
J	312/06

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	300109650	111 - Enebolig	Ferdigattest	Bolig	1	0	225	0	225	0	15.01.2010	

ETASJER									
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	102	0	102	0	0			
H01	1	123	0	123	0	0			
sum	1	225	0	225	0	0			

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
010102390 Frantzebakken 10.	H0101	225	2	2	8	Bolig	Kjøkken	207/47/0/0	15.01.2010

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Igangsettingstillatelse	20.05.2008	15.01.2010
Ferdigattest	08.01.2010	15.01.2010

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2008097

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	6220843	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	Annet som ikke er næring	0	0	0	32	32	0	18.03.2014	

ETASJER									
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	32	32	0	0	0	0	0
sum	0	0	32	32	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		207/47/0/0	04.12.2008

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Meldingssak registrer tiltak	13.08.2001	28.01.2002

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Bygningsrådvedtak	142-M/01

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	140059021	111 - Enebolig	Bygning revet/brent	Bolig	0	0	0	0	0	0	15.01.2010	

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
	0	0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		207/47/0/0	15.01.2010

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Tatt i bruk		23.05.2008
Bygning revet/brent	15.01.2010	15.01.2010

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Revet dato	20/05-2008
Kulturminne	01010018085

SEFRAK	
SEFRAKMINNE	er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG													
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygningsendring	140059021-1	111 - Enebolig	Tilbygg	Bygging avlyst	Bolig	0	0	117	0	117	0	15.01.2010	

ETASJER									
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	57	0	57	0	0			
H01	0	60	0	60	0	0			
sum	0	117	0	117	0	0			

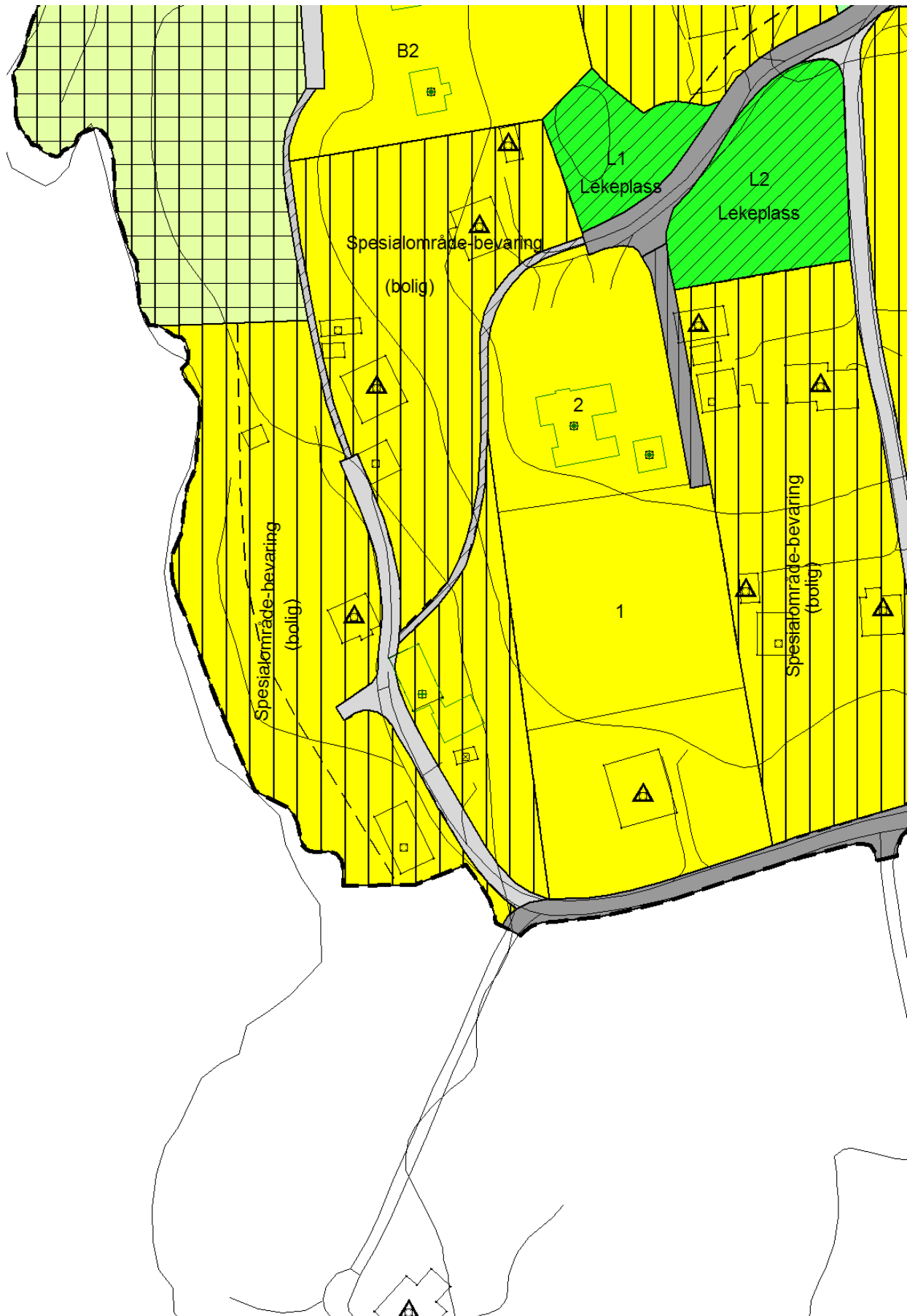
BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		<u>207/47/0/0</u>	15.01.2010

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Rammetillatelse	20.05.2008	23.05.2008
Bygging avlyst	15.01.2010	15.01.2010

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Bygningsrådvedtak	097-B/08

SEFRAK	
SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

ADRESSE				
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	VIS
010102390 <u>Frantzebakken 10</u>		1765 HALDEN		<u>Detaljer</u>



Halden kommune**Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for eiendommen Bakke**

Plankart datert: 11.08.97

Sist revidert: 12.01.99

Formannskapetets vedtak:
~~Kommunestyrets vedtak:~~
20.05.1999
SAK NR.: 56/99

§ 1**Generelt**

Området reguleres til:

- | | |
|----------------------------|---|
| Byggeområder: | <ul style="list-style-type: none">* Boliger* Offentlig bebyggelse* Almennyttig formål |
| Offentlige trafikkområder: | <ul style="list-style-type: none">* Kjøreveg* Kjørbar gangveg* Gangveg* Bussholdeplass/snuplass |
| Offentlige friområder: | <ul style="list-style-type: none">* Park |
| Spesialområder: | <ul style="list-style-type: none">* Privat veg* Privat parkering* Privat småbåthavn* Frisiktsone* Skjermsoner |
| Spesialområde – bevaring: | <ul style="list-style-type: none">* Bolig* Almennyttig formål (grendehus)* Friluftsområde* Fellesareal FA |
| Fellesområder: | <ul style="list-style-type: none">* Felles lekeplass* Felles gangsti |

§ 2**Fellesbestemmelser****1 Plankrav:****a) Bebyggelsesplan**

Felt A₁ kan ikke ytterligere bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen
- bebyggelsens høyde og møneretning
- disponering av ubebygd areal.

Bebyggelsesplanen skal oversendes antikvarisk myndighet for uttalelse før byggetiltak igangsettes

b) Byggesøknad

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomta i målestokk 1:500.

§3

Bygeområder

1 Boliger

- a) I boligområdene tillates åpen småhusbebyggelse. Byggehøyde maksimum $1\frac{1}{2}$ etasje. Tradisjonelle arkoppbygg tillates. Der terrenget ligger til rette for det, kan underetasje bygges og innredes.
- b) Bygningene skal tilpasses eksisterende bebyggelse både når det gjelder størrelse, utforming og materialer. Alle bygninger skal kles med trepanel, og takene tekkes med rød enkeltkrummet, uglassert teglsten. Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.
- c) Tillatt tomteutnyttelse maks. %TU=20 %, med unntak av tomt nr. 3 i område B₂ der %TU=10 %.
- d) Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 40 m², og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Spesialområder

1 Privat parkering

Parkeringsplassene P1 og P2 eies og disponeres av Bakke Opptreningssenter.

2 Privat småbåthavn

- a) Småbåthavnen disponeres av beboerne innenfor planområdet.
- b) Plan for byggetiltak som berører kaianlegget *skal godkjennes av antikvarisk myndighet*. I denne sammenheng tillates ikke ombygging, påbygging, riving eller andre endringer av kaianlegget.

3 Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Området kan ikke nyttes til parkering.

4 Skjermsoner

I boligområde B₃ etableres en skjermsoner mot landbruksarealet. I sonen skal bestående vegetasjon beholdes, og eventuelt ny tilplantes. Sonen tillates ikke bebygget.

§ 5

Spesialområde - bevaring

1 Bygninger

- a) For bygninger beliggende i "Spesialområde – bevaring" stilles strenge krav til alle endringer som påbygging, utbygging, skifting av bygningsdeler som vinduer, dører, panel, taktekkingsmateriale mm. Eksisterende uthusbebyggelse eller oppføring av nye uthus underlegges de samme restriksjoner.
Det samme gjelder bygninger utenfor "Spesialområde – bevaring" som på plankartet er gitt betegnelsen "Bevaringsverdig bebyggelse".

- b) Arbeider som går ut over vanlig vedlikehold (for eksempel utskifting av identiske bygningsdetaljer), eller som medfører ovenstående endringer eller ønske om tilbakeføring, skal *godkjennes av antikvarisk myndighet*.

- c) Tiltak på tilhørende byggetomter skal *godkjennes av antikvarisk myndighet*.

2 Friluftsområdet

- a) I friluftsområdet skal terreng og vegetasjon vernes, og det skal ikke iverksettes tiltak som endrer områdets art og karakter.

- b) Skjøtsel av vegetasjon og tiltak som kan hindre rasfare, skal skje i samråd med det faste planutvalg.

3 Fellesarealet FA

- a) Eiendommene innenfor planområdet er deltakere i fellesarealet.

- b) I fellesarealet kan det

- * etableres lekeplass (balløkke og lignende)
- * etableres ordnet opplagsplass for småbåter i tidsrommet 15. september – 15. april.

- c) Byggetiltak skal *godkjennes av antikvarisk myndighet*.

Det kan ikke etableres tiltak som kan endre områdets art eller karakter.

- d) Campingvirksomhet, herunder parkering av bobiler og campingvogner er ikke tillatt.

§ 6

Fellesområder

Fellesområdene L₁ og L₂ er avsatt til lek, og skal være opparbeidet samtidig og før ny bebyggelse tas i bruk. Lekeplassene opparbeides av utbygger.

Eiendommene innenfor planområdet er deltakere i fellesområdene.

Kommune	Halden Svenskegata 6 1776 Halden Org.nr:974591693
---------	--

MÅLEBREV

X	uten grensejustering med grensejustering
---	---

J.nr. 312/06
Målebrev nr. 267/06
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	207	47	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	815.0		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.10.2006		
Rekvirent	Knut Bakke	Gnr. 207	Bnr. 4
Bestyrer	Jan Sverre Olsen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.207 bnr.4. Eiendommen har tidligere registerbetegnelse gnr.207 bnr.4 fnr.2. Koordinatsystem: EUREF 89 GPS		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	28.11.2006		
		Oppm.sjef	Bestyrer

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

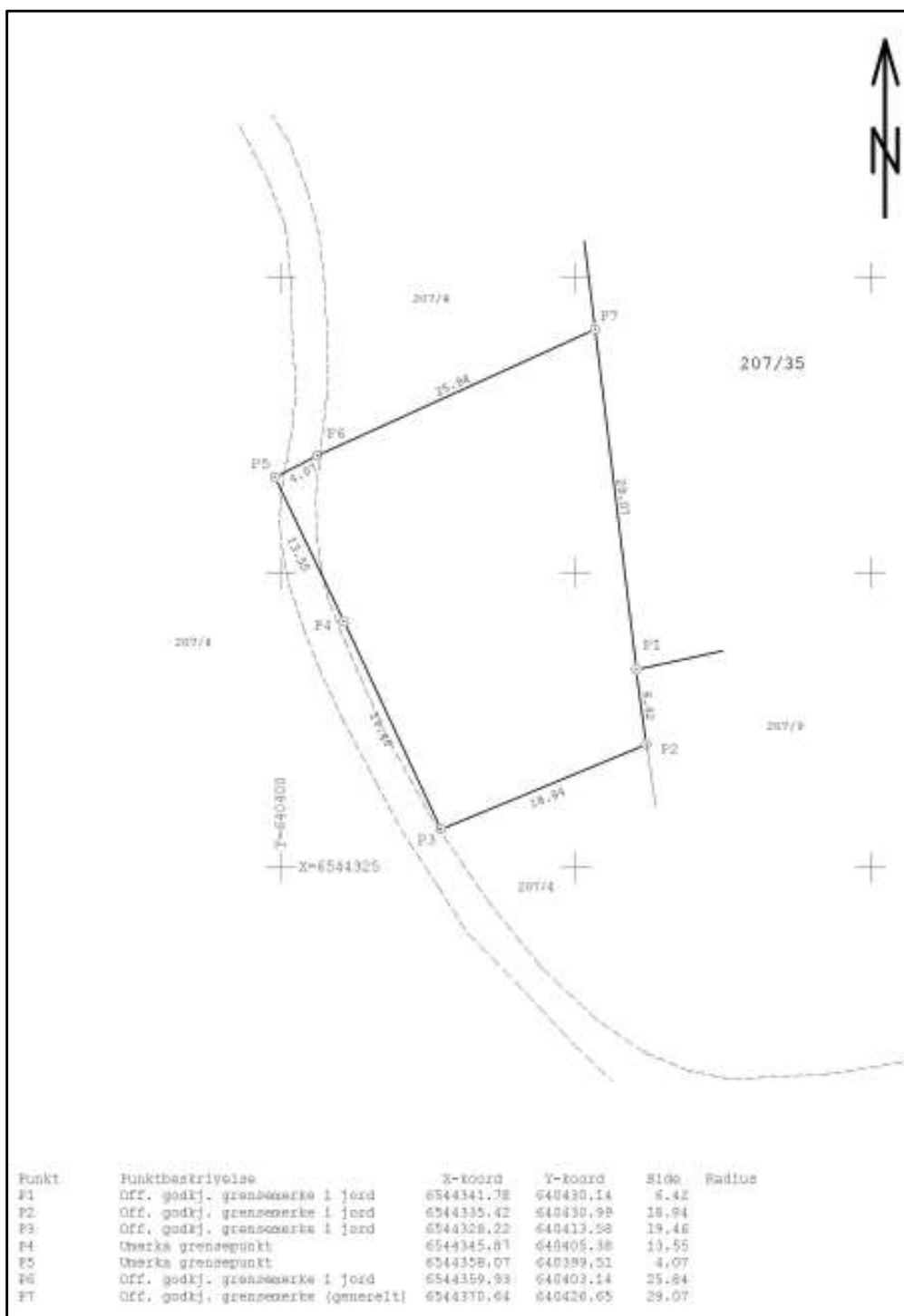
Dagbokstempel

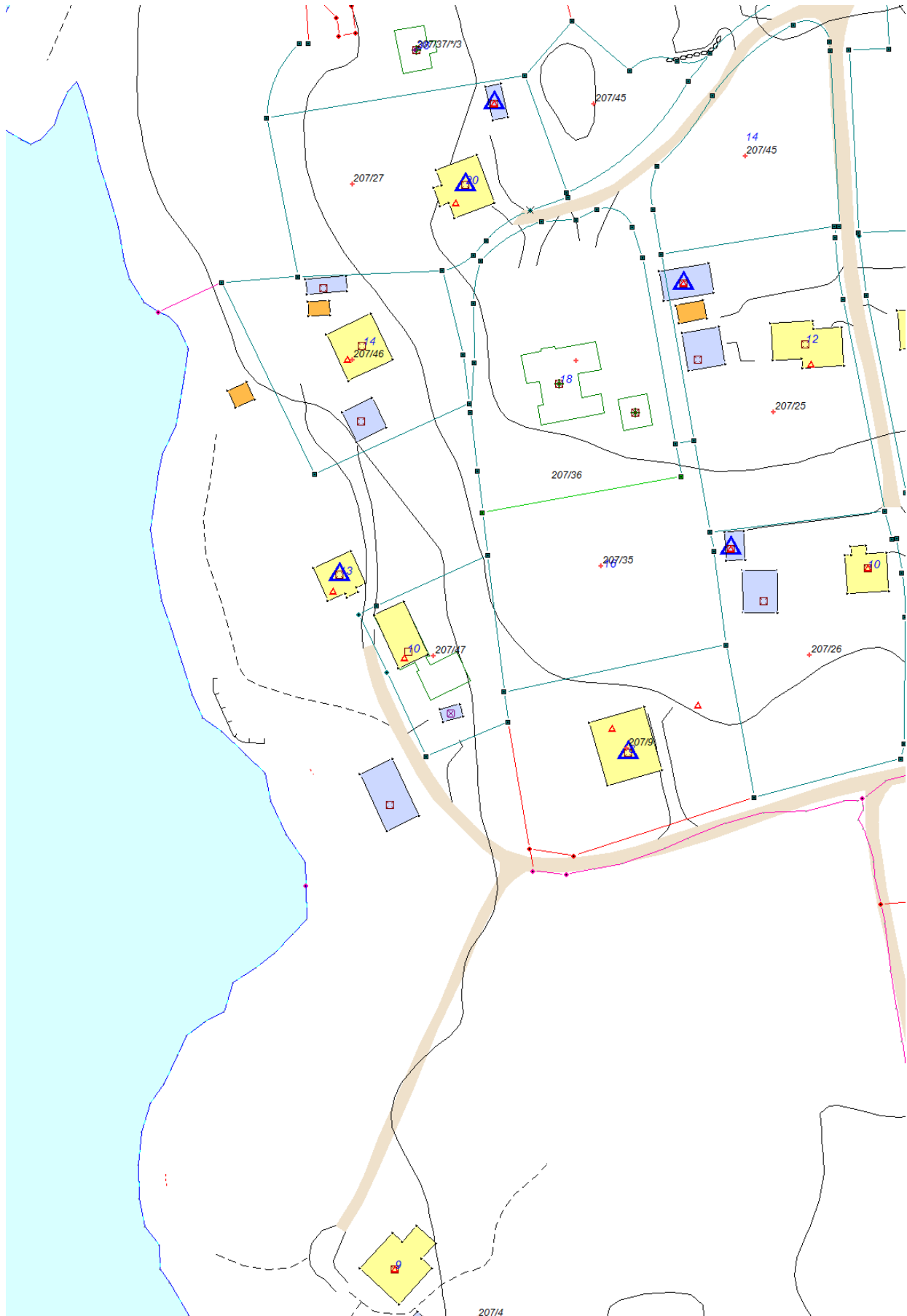
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 207	Bnr 47	Festenr
Representasjonspunkt X 6544350 Y 640415		
Kartblad	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 815.0 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
312/06Målebrev nummer
267/06





Halden kommune

Byggesak

Karsten Strand

1763 Halden

Deres ref:

Vår ref:
2009/567-5

Arkivkode:
207/0047

Saksbehandler:
Per Øistein Gundersen,

Dato:
11.01.2010

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Solstrand Bakke	Gnr 207	Bnr 0047	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Riving og nybygg bolig		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 27.02.2009	Vedtaksnr 2009/24
Merknader	Ferdigattesten er gitt på grunnlag av mottatt kontrollerklæringer samt anmodning om ferdigattest fra Karsten Strand.	
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.	

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

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

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Per Øistein Gundersen
overingeniør

—

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

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

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk koderiksen fra banken din for å signere bud elektronisk.
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk.
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud.

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøvelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten >](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(POF\) >](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig

3 750,-

Selveier- og aksjeleilighet

6 300,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
8 900,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel.

Motvekt
til selgers
eierskifte-
forsikring

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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: Solstrand Bakke – Frantzebakken 10, 1765 Halden
Gnr. 207, bnr. 47Halden kommune
Oppdragsnummer: 32140175

Epost: lhn@aktiv.no
Faks: 69 21 19 51

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEDOM:

Kjøpesum kr:.....

Beløp med bokstaver kr:.....

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:.....

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

Ønsket overtagelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 18.09.2014

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf.nr.: kr:.....

Egenkapital: kr:.....

Totalt: kr:.....

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:..... Navn:.....

Fødselsnr.: (11 siffer): Fødselsnr.: (11 siffer):

Adr.:..... Adr.:.....

Postnr.:..... Sted:..... Postnr.:..... Sted:.....

Tlf.arb.:..... Tlf.privat: Tlf.arb.:..... Tlf.privat:

E-post:..... Arb.:..... E-post:.....

Dato:..... Sign:..... Dato:..... Sign:.....

Kun for Aktiv Eiendomsmedling. På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.	Akseptert
.....					
.....					Sted.:
.....					Dato.:
.....					Sign.:

Oppdragsansvarlig: Lars-Håkon Nohr, tlf.: 90 60 98 09, lhn@aktiv.no
Berg Sparebank Eiendomsmedling AS, Storgata 10, 1771 Halden
Organisasjonsnr. 985485925



Alle gode ting er ~~tre~~ **FIRE**

Aktiv Eiendomsmegling har landets mest tilfredse boligkunder – for fjerde året på rad

Vi takker for tilliten våre kunder har vist oss og er stolte av våre meglere som nok en gang viser at de setter kunden i fokus og lever opp til forventningene.

Aktiv Eiendomsmegling er bransjevinner kundetilfredshet* på Norsk Kundebarometer for fjerde året på rad. Det betyr at vi er eiendomsmeglerkjeden med de aller mest fornøyde kundene i hele landet. Mange dører skal åpnes og mange nøkler skal overleveres også i tiden fremover. Vi lover å gjøre vårt beste for fortsatt å tilfredsstille våre kunder og opprettholde vår anerkjennelse.



2011



2012



2013



2014