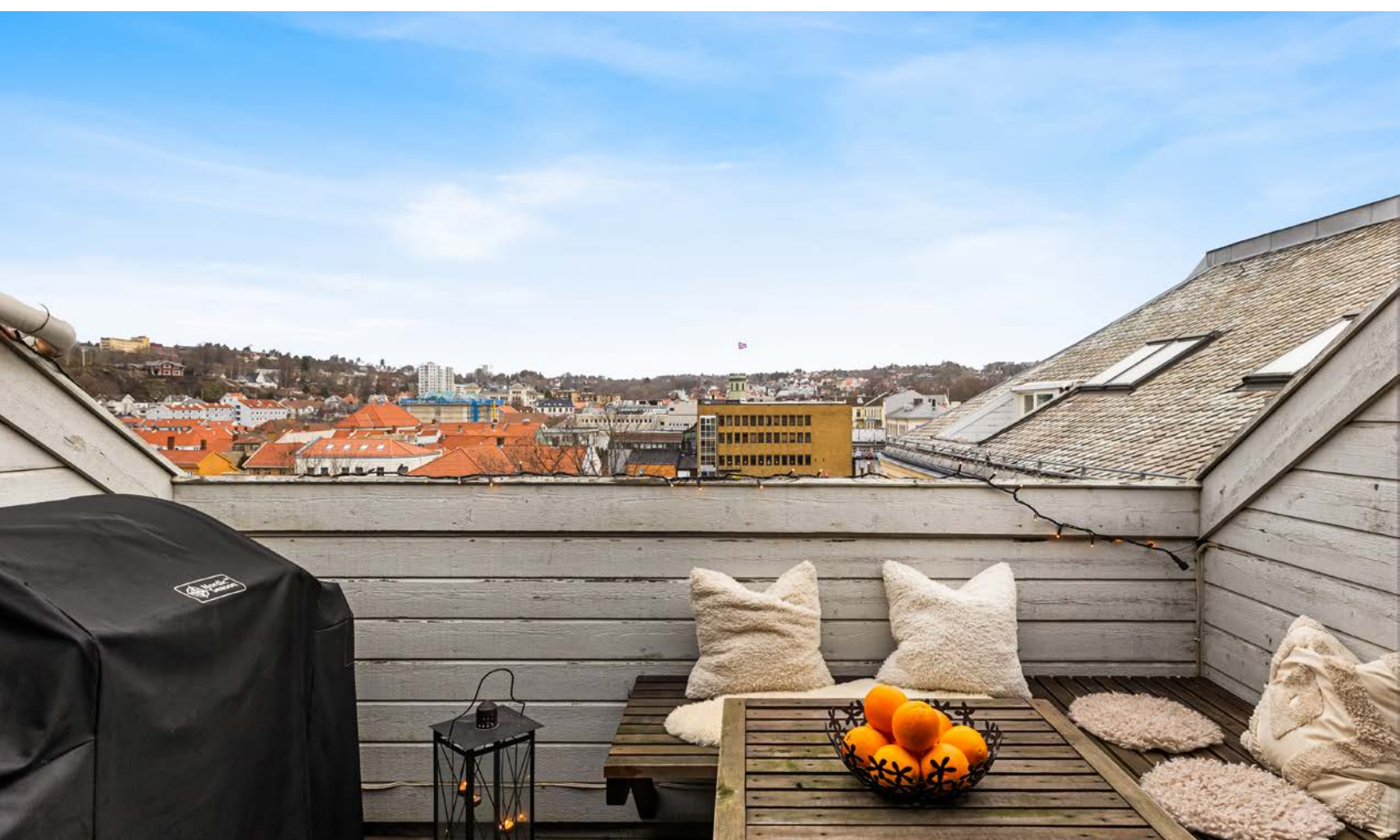


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 129 639,-
Omkostn.: Kr 64 360,-
Total ink omk.: Kr 2 583 999,-
Felleskostn.: Kr 3 637,-
Selger: Lars Rune Granholt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 59/65 kvm
Tomtstr.: 600.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 146
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1101250180

Lys og spennende selveier. Toppleilighet med inntrukket veranda.

Velkommen til en sjelden toppleilighet med spennende planløsning! Her bor du supert til på toppen i denne vakre, gamle bygården - sentralt beliggende i Halden sentrum og kun et steinkast fra både Halden jernbanestasjon, bussholdeplass, samt byens restauranter og butikker. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning med høyt til tak og vakre åpne takbjelker. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Leiligheten har nye enstavs eikeparkettgulv med gulvvarme! Stor, god skyveglassdør ut til den inntrukne verandaen. Her er det formiddagssol og utsikt til elven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Energiattest	62
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og kontor

BRA-e: 6 kvm Bod kjeller og bod i felles gang

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av kontoret har lav takhøyde og det arealet er med som ALH.

Takhøyder er fra 2,7-3,8 meter.

Boden i kjelleren er på ca 4 m2. Den boden som ligger i samme etasje er ca 2 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av fellesareal og er hovedsakelig bebygd, i tillegg til liten asfaltert bakgård. Denne seksjonen har ikke egen p-plass.

I følger vedlagte områdeanalyse ligger eiendommen i et område som er definert med aktsomhetsområde for flom, ukjent påvirkningsgrad av forurenset grunn, aktsomhetsområde for kvikkleire og i gul støysone for støy fra jernbane.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på den den koselige Sydsiden i Halden sentrum, et steinkast fra

Jernbanestasjonen, bussholdeplassen, butikker, uteliv med restauranter og herlige bryggepromenader. Her bor man midt i smørøyet! Kirkegata 28 ligger midt i Halden sentrum - på den populære sydsiden av elven Tista. Her har man bl.a. jernbane og bussentral rett rundt hjørnet, samt kun et steinkast unna torget med et herlig utvalg av butikker, baker og lunsjsteder, restauranter og puber. Her kommer man så til Haldens gjestehavn med bryggepromenaden. Videre er det kort vei opp til Fredriksten festning som troner over denne delen av gamle Halden. Besøk festningen via smale og bratte turstier opp, eller en av de steinsatte gamle veiene som før opp og inn i selve festningsområdet. Her finner man også både kafe og restauranter, samt museum, en rekke utstillinger og ikke minst konserter og festivaler sommerstid.

Adkomst

Via trapp.

Bebyggelsen

Veletablert sentrumsbebyggelse med bygårder, hotell, jernbanestasjon, butikker mm.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til tog- og bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et bygg fra 1911, med næring i første etasje og leiligheter i de øvrige etasjene. Bygget gjennomgikk oppgraderinger på midten av 1990-tallet. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler med et undertak av stående rupanel. Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass fra cirka 1997, inkludert Velux-takvinduer. Inngangsdøren fra felles gang er en lyd- og branndør, og det er en skyvedør ut til balkongen. Det er en inntrukket terrasse med gulv tekket med Sanafil, hvor det er lagt et tregulv over tekkingen. Etasjeskillerne i bygget er konstruert som et trebjelkelag.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i skråtak.

Senteravstanden mellom takstoler er over cc60.

Det ble målt opp til 18,6 vekt% i undertaket på befaringdagen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

- Vinduer

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er fuktmerker og flass i maling/lakk spesielt på takvinduer. Synlig svartsopp.

Det ene takvinduet har et ødelagt håndtak.

- Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe råte i nedkant på skyvedøren til terrassen.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Tapeten er trolig fra ca 1997, men er malt i senere tid. Det er ikke fuget i overgang oppbrett/vegg. Oppbretten er løs bak dusjkabinettet.

Noen merker og hakk, både på vegger og i himling.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er ikke synlig sveiset i hjørne ved toalett. Det er kun benyttet silikon. I våtrom (bad, vaskerom) er sveising avgjørende for å skape en fullstendig vanntett barriere, beskytte undergulvet og hindre fuktrelaterte skader. Våtroms tapet som er overmalt har en høy alder.

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Sprekken under døren bør være på 10 mm for å gi tilstrekkelig med gjennomlufting av badet. Sprekken her er noe for smal. Vil kunne gi økte fuktutfordringer.

- Kjøkken - 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er svelling i dekkside ved kjøleskap og i skjøter på benkeplaten. Noe luft under foliering og løs foliering.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Det mangler fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Fronter har noe bruksmerker.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Teknisk installasjoner - elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i entréen. Det er 9 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Inntakssikring og måler sitter i et skap i felles gang.

Generell kommentar: Anlegget er trolig fra bygget ble ombygget i 1996. Anbefaler en kontroll av elektriker. Noe oppgraderinger må beregnes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er lagt terrassebord over tekkingen. Dette gjør at det ikke er tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Tekkingen er ikke trekt opp under dør. Det er festet et beslag som går opp under døren.

Flass i kledning innvendig på terrasse.

- Utstyr for varsling og slukking av brann

Brannslange er eldre enn 10 år. ingen dokumentasjon på kontroll.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Rike elektro i 2022. Ufaglært arbeid i 2022.

Beskrivelse: Varmekabler på bad. Støping av gulv og nytt belegg på bad.

2.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Nytt belegg og nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Litt kondensproblemer på takvinduer grunnet dårlig luftsirkulasjon.

5.1. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Øst bygg as i 2025.

Beskrivelse: Borret hull i foring på 1 stk vindu for å se om dette skaper bedre sirkulasjon av luft.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Rike elektro i 2022.

Beskrivelse: Gulvvarme bad/stue/kjøkken/kontor. Montering av nye støpsler og montering av styringspaneler gulvvarme.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Vinter og vår AS i 2025.

Beskrivelse: Diverse periodisk vedlikehold av tak,takbeslag, takvinduer, pakninger på vinduer etc.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Dør til dusjkabinett har ikke riktig festeordning i bunnen.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Velkommen til en spennende toppleilighet - 4.etg. Inneholder: Entre, kontor, 1 stort

soverom med garderobe, dusj/wc/vaskerom, åpen stue/kjøkkenløsning med åpen himling og utgang til en inntrukket veranda. I tillegg følger en lagringsbod rett over gangen i samme etasje, samt 1 kjellerbod.

Standard

Gjennomgående normal standard fra byggeår 1996 med med endel oppgraderinger i senere år. Bl.a. ny enstavs eikeparkett med varmemefolimatter under i både stue, kjøkken, gang og kontor. I tillegg ny enstavs eikeparkett på soverom, men uten gulvvarme. Vinylbelegg på badet. Varmekabler i gulv på badet. Malt tapet på vegger, samt våtromstapet på bad. Badet har forøvrig dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, og hvit, profilert baderomsinnredning. Kjøkken har sortfoliert, matt, slett kjøkkeninnredning i tidløs design. Åpen løsning med bardel mot deler av stuen. Rikelig med gulvplass gir god plass for spisestue i tillegg til tv-salongen. Stor, god skyveglassdør ut til den inntrukne verandaen. Her er det formiddagssol og utsikt til elven. På kontoret er det en plassbygget pult som har samme mål som en standard enkelt seng. Mao - et gjesterom når man måtte ha behov. Rommet er imidlertid registrert som bod. Hovedsoverommet er ekstra stort og har en hel vegg med garderobeskap. Meget god plass på soverommet.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Malt taket
- Lagt varmekabler og nytt belegg på badet (Rikelektro varmekabler, ellers egeninnsats)
- Lagt varmemefolie og ny parkett i stue/kjøkken og entré (Rikelektro varmemefolie, ellers egeninnsats)
- Lagt nytt parkettgulv på soverom
- Ny kurs til oppvaskmaskinen (Rikelektro)
- Foliert fronter og benkeplate på kjøkken
- Montert nye hvitevarer på kjøkkenet

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

- Lagt tregulv på terrassen
- Montert nytt beslag under terrassedøren

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke for tv og internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Man kan tegne årskort i Halden kommune for kr 2 400 (2025).

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 70895528

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med usikker aktsomhet. Se vedlagte områdeanalyse.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm. Det er lagt varmemefolie i alle tørre rom unntatt soverommet. Det er varmekabler i

gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

129 639 (Andel av fellesgjeld)

2 519 639 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

62 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

64 360 (Omkostninger totalt)

76 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 583 999 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 595 899 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 598 699 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 918 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 601 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 489 892 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 959 568 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

83/1980

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, forretningsfører, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold av bygning samt øvrig fellesareal, strøm og renhold av fellesarealer mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 637

Andel Fellesgjeld

Kr 129 639

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 573

Rentekost. fellesgjeld

Kr 784

Andel fellesformue

Kr 106 154

Andel fellesformue dato

01.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Kirkegaten 26/28

Organisasjonsnummer

981253027

Om sameiet

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368913816, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.12.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 01.12.2025: 2 311 640
Andel av saldo: 129 640
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2034)
Flytende rente dnb
FLytende rente DNB IN-lån

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning i sameiet, men eierskifte og utleie skal meldes forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, ref vedlagte vedtekter pkt 3.2 (2) ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 146, seksjonsnummer 11 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:

3101/160/146/11:

10.11.1952 - Dokumentnr: 2401 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1964 - Dokumentnr: 903326 - Elektriske kraftlinjer
m/transformatoriosk.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

03.06.1996 - Dokumentnr: 2227 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/1980

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for ombygging til bolig i 2./3./4.etg. -
forretningsbygg datert 24. mai 1999.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

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

Tegningene stemmer ikke helt overens med leiligheten. Planløsningen er noe endret.
Trolig fra ombyggingsår i 1996.

- På terrassen er det bygget et lite rom som fungerer som kontor. Dette fremkommer
ikke på tegningene i det hele tatt.

- Veggen der inngangsdøren er er bygget skrå, slik at entré er noe større.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

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

Kommentar: Disse brannskillene er ikke undersøkt nærmere pga manglende tilganger.
Brann- og lydskiller tilfredsstillende ikke dagens krav.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet eller dokumentasjon på brannskiller.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate
eller takhøyde?

- Rømning skjer via taket og går forbi vinduer i andre brannceller. Løsningen er trolig
ikke godkjent.

- Det er for lite dagslys på soverommet og kontoret med tanke på dagens krav.

- Krav tilutsyn er ikke ivaretatt i noen rom.

- Det er takhøyde under 2,2 meter på kontoret.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G019 sydsiden vestre del med formål bebyggelse og anlegg i følge kommuneplankart. Det er flere flere hensynssoner i følge sentrumsplanen H130 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H390 Annen fare, H570 bevaring kulturmiljø.

Det er en plan under arbeid som heter reguleringsplan G741 Stasjonsområdet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Informasjon om leietager skal varsles forretningsfører.

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11937,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger fra forretningsfører, og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

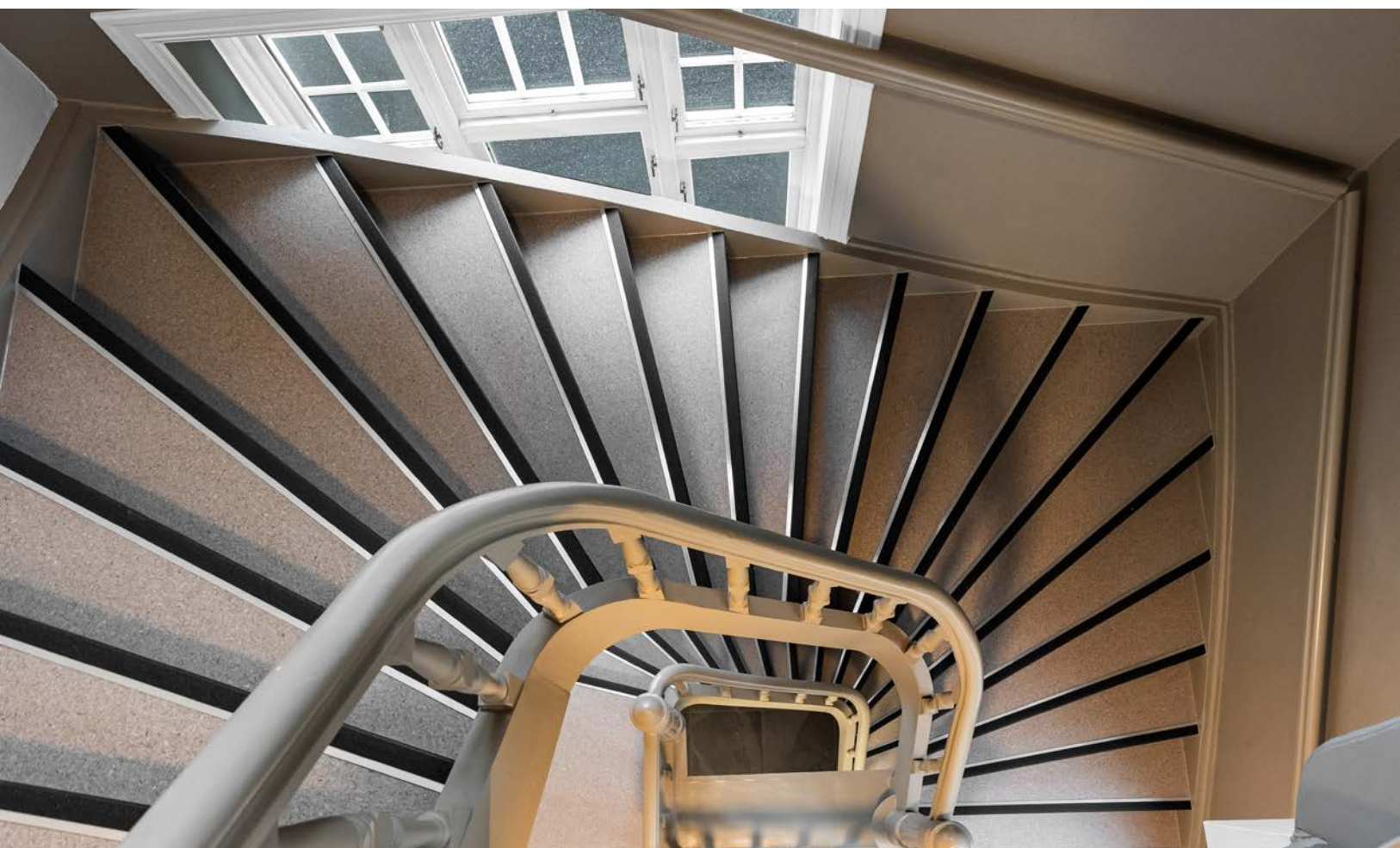
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

30.04.2026



















Innredet kontor - registrert som bod.







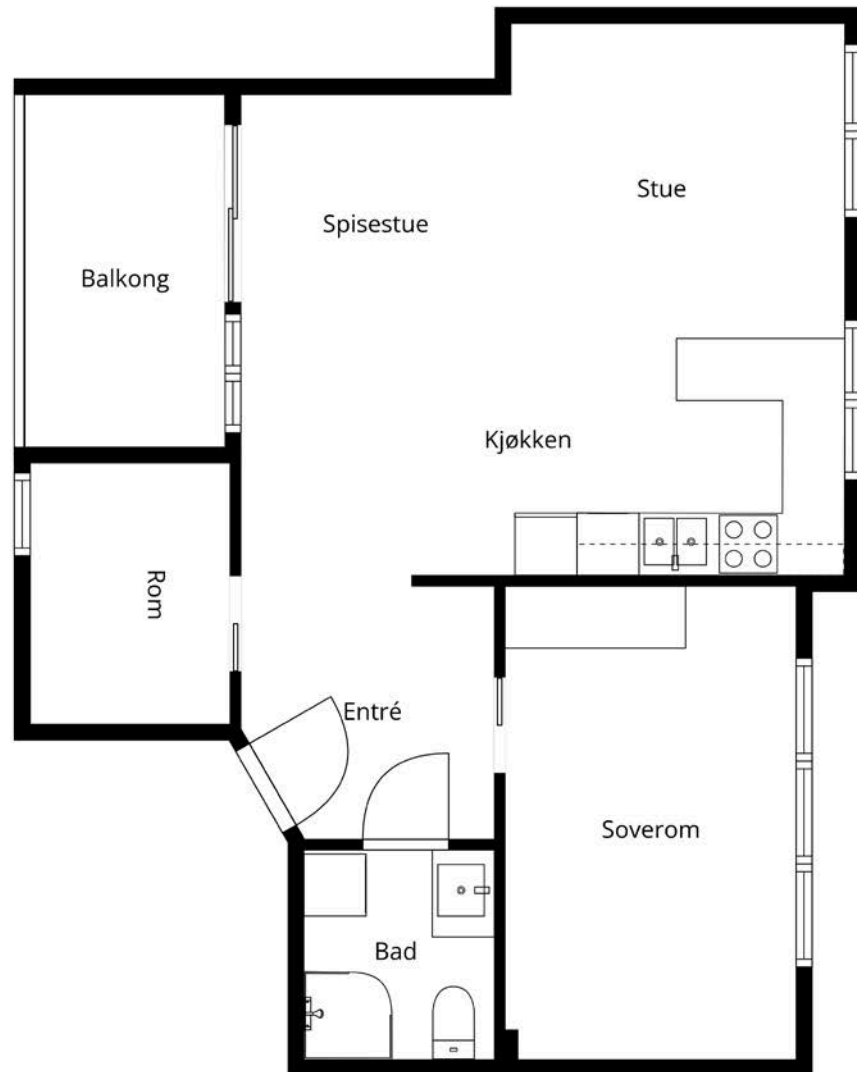


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Områdebilde / geotag



Områdebilde



Områdebilde



Områdebilde

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kirkegata 28 , 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 160, bnr. 146, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 12218-1525

Referansenummer: FF9581

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'. The signature is fluid and cursive.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i fjerde etasje i et bygg med næring i første og flere leiligheter i andre, tredje og fjerde. Det er to forskjellige oppganger til leilighetene.

Bygget har høy alder. Det ble gjort endel oppgraderinger midt på 1990-tallet i forbindelse med ombygginger.

Det foreligger en rapport på felles deler som viser at det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger på sikt.

Innvendig så fremstår leiligheten som jevnlig vedlikeholdt.

Det er ikke mottatt tilbakemelding fra eier på opplysninger om etananlegget.

Det foreligger en tilstandsrapport på felles deler. Rapporten er utarbeidet av Taksthuset i 2020. Det er utarbeidet en anbefalt vedlikeholdsplan i rapporten.

Bygningsdeler som omfattes i rapporten er ikke inkludert i denne rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tilgang til loft via en isolert luke i gavli i stue/kjøkken.

Loftet er isolert med blåseisolasjon.

Plassbygde takstoler og undertak av stående rupanel.

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra ca 1997.

Velux-takvinduer.

Det er montert lyd- og brannjør inn til leiligheten fra felles gang.

Skyvedør ut til balkong.

Inntrekk terrasse med gulv teknet med Sanafil. Det er lagt tregulv over tekningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett. Det er lagt varmemolie i alle rom unntatt soverommet.

Malte overflater på vegger og panel og malt gips i tak. Noen synlige dragere og takstoler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har malt våtromstapet. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler ikke testet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fronter og benkeplate er foliert i senere tid.

Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert sprutsikring på vegg over benkeplaten.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert synlig i benkeskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ventil i vegg på kontoret. Ellers kun ventiler i vinduer.

Det er montert en 100 liters varmtvannsbereder i kjøkkenskapet.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Det er 9 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntakssikring og måler sitter i et skap i felles gang.

Det er montert en husbrannslange i kjøkkenskapet. Røykvarsler observert, ikke funksjonstestet.

Det er felles varslings anlegg for felles trapperom, uten tilknytning til leiligheter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

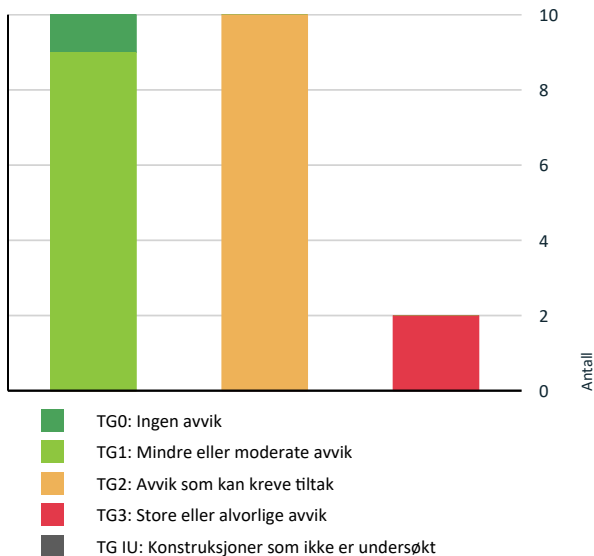
Leilighet

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

Tegningene stemmer ikke helt overens med leiligheten. Planløsningen er noe endret. Trolig fra ombyggingsår i 1996. På terrassen er det bygget et lite rom som fungerer som kontor. Dette fremkommer ikke på tegningene i det hele tatt. Veggene der inngangsdøren er er bygget skrå, slik at entré er noe større. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

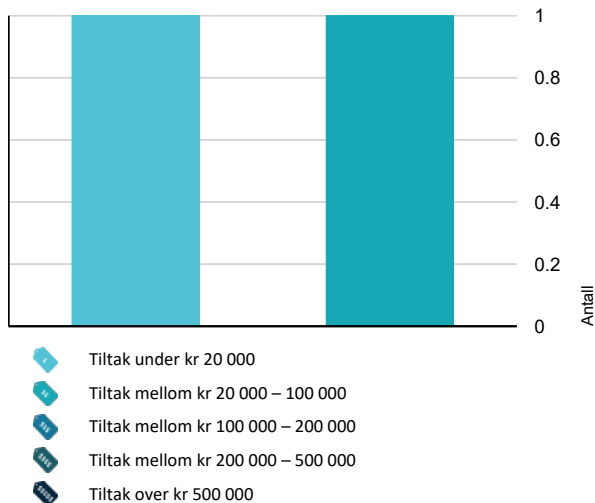
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1911

Kommentar
Ihht tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Lagt tregulv på terrassen
2022	Modernisering	Montert nytt beslag under terrassedøren
2022	Modernisering	Malt taket
2022	Modernisering	Lagt varmekabler og nytt belegg på badet (Rikelektro varmekabler, ellers egeninnsats)
2022	Modernisering	Lagt varmemefolie og ny parkett i stue/kjøkken og entré (Rikelektro varmemefolie, ellers egeninnsats)
2022	Modernisering	Lagt nytt parkettgulv på soverom
2022	Modernisering	Ny kurs til oppvaskmaskinen (Rikelektro)
2022	Modernisering	Foliert fronter og benkeplate på kjøkken
2022	Modernisering	Montert nye hvitevarer på kjøkkenet

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er tilgang til loft via en isolert luke i gavl i stue/kjøkken. Loftet er isolert med blåseisolasjon. Plassbygde takstoler og undertak av stående rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i skråtak. Senteravstanden mellom takstoler er over cc60. Det ble målt opp til 18,6 vekt% i undertaket på befaringdagen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Evt. lufting i raft bør også undersøkes nærmere. Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter.

Forhøyde fukt verdier i undrer tak vil variere med årstider og anbefales overvåkes jevnlig og følge utviklingen. Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra ca 1997. Velux-takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er fuktmerker og flass i maling/lakk spesielt på takvinduer. Synlig svartsopp. Det ene takvinduet har et ødelagt håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Det ødelagte håndtaket må skiftes.

Vanlige tegn på at vinduer trenger justering inkluderer trekk, vanskeligheter med å åpne eller lukke, ujevne gap, og vannlekkasje. Normal vedlikeholds intervall er fra 1 til 5 år. Eldre/opprinnelige vinduer har dårligere tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter. Utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen.



! TG 2 Dører

Det er montert lyd- og brannør inn til leiligheten fra felles gang. Skyvedør ut til balkong.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe råte i nedkant på skyvedøren til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skyvedøren anbefales skiftet, eller lokal utbedring av råte i dørkarm.



Råte i karm

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrekk terrasse med gulv dekket med Sanafil. Det er lagt tregulv over tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er lagt terrassebord over tekkingen. Dette gjør at det ikke er tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Tekkingen er ikke trekt opp under dør. Det er festet et beslag som går opp under døren.

Flass i kledning innvendig på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjøres tiltak på terrasse gulv, så det er mulig å rengjøre gulv under terrassebord.

Det må utbedres beslag under dør, mellom tekking og underkant terrasse dør. Det er fare for vanninntrenging under terrassedør.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

Det foreligger en tilstandsrapport på felles deler. Rapporten er utarbeidet av Taksthuset i 2020. Det er utarbeidet en anbefalt vedlikeholdsplan i rapporten. Bygningsdeler som omfattes i rapporten er ikke inkludert i denne rapporten. Det var synlig vannansamlinger på gulv i kjellerbod. Musefeller observert i kjeller. Det anbefales nærmer undersøkelser rundt dette, eventuelt fra sameiet.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv med parkett. Det er lagt varmemefolie i alle rom unntatt soverommet. Malte overflater på vegger og panel og malt gips i tak. Noen synlige dragere og takstoler.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Eier har avrettet gulvet nylig. Det ble målt planavvik på 5-10 mm, målt i stue/kjøkken og soverom. Målt med laser over hele gulvet.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i hht tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvbelegg er lagt nytt 2022 i følge eier og kvittering fremvist, sluk er byttet i 2022 på egeninnsats ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapeten er trolig fra ca 1997, men er malt i senere tid. Det er ikke fuget i overgang oppbrett/vegg. Oppbretten er løs bak dusjkabinettet. Noen merker og hakk, både på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegger bør beregnes oppgradert. Høy alder vil gi dårligere fuksikring, og det vil være fare for fuktinntregning i bakenliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler ikke testet. Det ble målt fall til sluk 25mm fall fra topp sluk til gulv ved dør. Oppbrett av membran ved terskel er over krav på 25 mm.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegget er ikke synlig sveiset i hjørne ved toalett. Det er kun benyttet silikon. I våtrom (bad, vaskerom) er sveising avgjørende for å skape en fullstendig vanntett barriere, beskytte undergulvet og hindre fuktrelaterede skader. Våtroms tapet som er overmalt har en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Membran på vegg nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran, anbefales det montering av dusjkabinett.



Silikon i jørne gulvbelegg



Utett rør gjennomføring i vegg



Ikke synlig belegg/membran under klem ring



Plast sluk under dusjkabinett

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekken under døren bør være på 10 mm for å gi tilstrekkelig med gjennomlufting av badet. Sprekken her er noe for smal. Vil kunne gi økte fuktutfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft til badet bør økes.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Dusjsone grenser mot naboskille. Hulltaking fra tilstøtende rom er foretatt fra soverom inn mot servant.



Det er svelling i dekkside ved kjøleskap og i skjøter på benkeplaten. Noe luft under foliering og løs foliering. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt. Det mangler fuksikring av benkeplaten ved oppvaskmaskin. Fronter har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fronter og benkeplate er foliert i senere tid. Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert sprutsikring på vegg over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder i overflater.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert synlig i benkeskap.
Røropplegg er trolig fra rehabilitering/ombygging til boliger i ca 1995.
Ingen dokumentasjon på røropplegg eller kontroll.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en ventil i vegg på kontoret.
Ellers kun ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 100 liters varmtvannsbereider i kjøkkenskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Det er 9 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Inntakssikring og måler sitter i et skap i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Rikelektro as. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no, i følge eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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

Generell kommentar

Anlegget er trolig fra bygget ble ombygget i 1996. Anbefaler en kontroll av elektriker. Noe oppgraderinger må beregnes.

TO 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Det er montert en husbrannslange i kjøkkenskapet. Røykvarsler observert, ikke funksjonstestet.

Det er felles varslings anlegg for felles trapperom, uten tilknytning til leiligheter.

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

Ja Brannslange er eldre enn 10 år. ingen dokumentasjon på kontroll.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 180 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 950 000
------------------------------------	------------	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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). Areal 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. etasje	59	6		65	7	5	70
SUM	59	6			7	5	70
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken, kontor		Bod kjeller, bod i felles gang

Kommentar

Deler av kontoret har lav takhøyde og det arealet er med som ALH.
Takhøyder er fra 2,7-3,8 meter.
Boden i kjelleren er på ca 4 m2. Den boden som ligger i samme etasje er ca 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt overens med leiligheten. Planløsningen er noe endret. Trolig fra ombyggingsår i 1996. På terrassen er det bygget et lite rom som fungerer som kontor. Dette fremkommer ikke på tegningene i det hele tatt. Veggen der inngangsdøren er er bygget skrå, slik at entré er noe større. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Disse brannskillene er ikke undersøkt nærmere pga manglende tilganger.
Brann- og lydskiller tilfredsstillende trolig ikke dagens krav.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet eller dokumentasjon på brannskillene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømning skjer via taket og går forbi vinduer i andre brannceller. Løsningen er trolig ikke godkjent.
Det er for lite dagslys på soverommet og kontoret med tanke på dagens krav. Krav til utsyn er ikke ivaretatt i noen rom.
Det er takhøyde under 2,2 meter på kontoret.

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.

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	59	0

Kommentar

Leilighet

I tillegg er det boden i kjelleren er på ca 4 m2. Den boden som ligger i samme etasje er ca 2 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lars Rune Granholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	146		11	600 m ²	kommunekart	Eiet

Adresse

Kirkegata 28

Hjemmelshaver

Granholt Lars Rune

Kommentar

Tomten er felles for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje i et boligbygg i Halden sentrum. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H130 - byggeforbud rundt veg, bane og flyplass, H390 - annen fare og H570 - bevaring kulturmiljø.

Reguleringsplan G-019 Sydsiden vestre del og G-741 Stasjonsområde (plan under arbeid).

Eiendommen ligger i gul støysone fra jernbanen.

Om tomten

Felles tomt som består av et asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lars Rune Granholt

Boligen

Kirkegata 28

1767 Halden

3101-160/146/0/11

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rike elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv og nytt belegg på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt belegg og nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Litt kondensproblemer på takvinduer grunnet dårlig luftsirkulasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Øst bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Borret hull i foring på 1 stk vindu for å se om dette skaper bedre sirkulasjon av luft.



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rike elektro

Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarme bad/stue/kjøkken/kontor. Montering av nye støpsler og montering av styringspaneler gulvvarme

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vinter og vår AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse periodisk vedlikehold av tak, takbeslag, takvinduer, pakninger på vinduer etc.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Dør til dusjkabinett har ikke riktig festeanordning i bunnen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

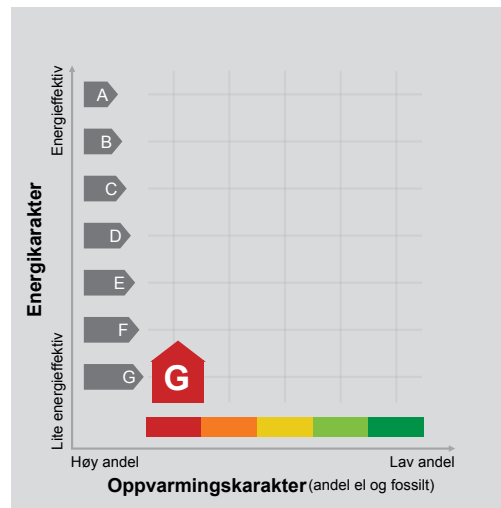
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140056022
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-194398
Dato	01.12.2025



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.enova.no/energimerking.

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. Energiforbruket 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Montering tetningslister

- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Annen bolig
Byggeår 1911
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Nabolagsprofil

Kirkegata 28 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Godt voksne**
- **Enslige**



Offentlig transport

Halden stasjon Linje 32, 33, 34, 35, 304, 631	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	3 min 0.2 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	12 min 0.8 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	24 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	4 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	3 min
Thon Hotel Halden	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

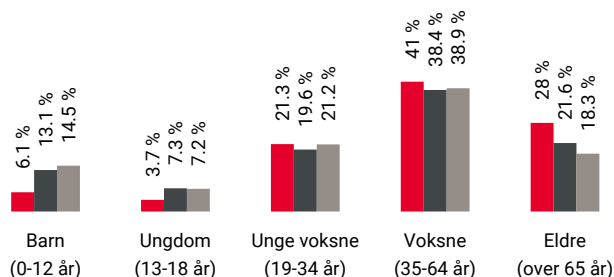
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydsiden	1 414	992
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	6 min 0.5 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.1 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Olav Vs Gate PostNord	3 min 0.2 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



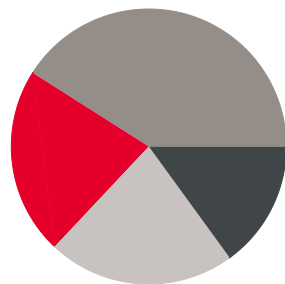
Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

Bakbanken - ballbinge	8 min
Ballspill	0.7 km
Stranda nærmiljøpark - akt.plass	9 min
Ballspill, friidrett	0.8 km
Timeout Energy Club	5 min
SKY Fitness Halden	6 min

Boligmasse



- 22% enebolig
- 15% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Ørnen Halden	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

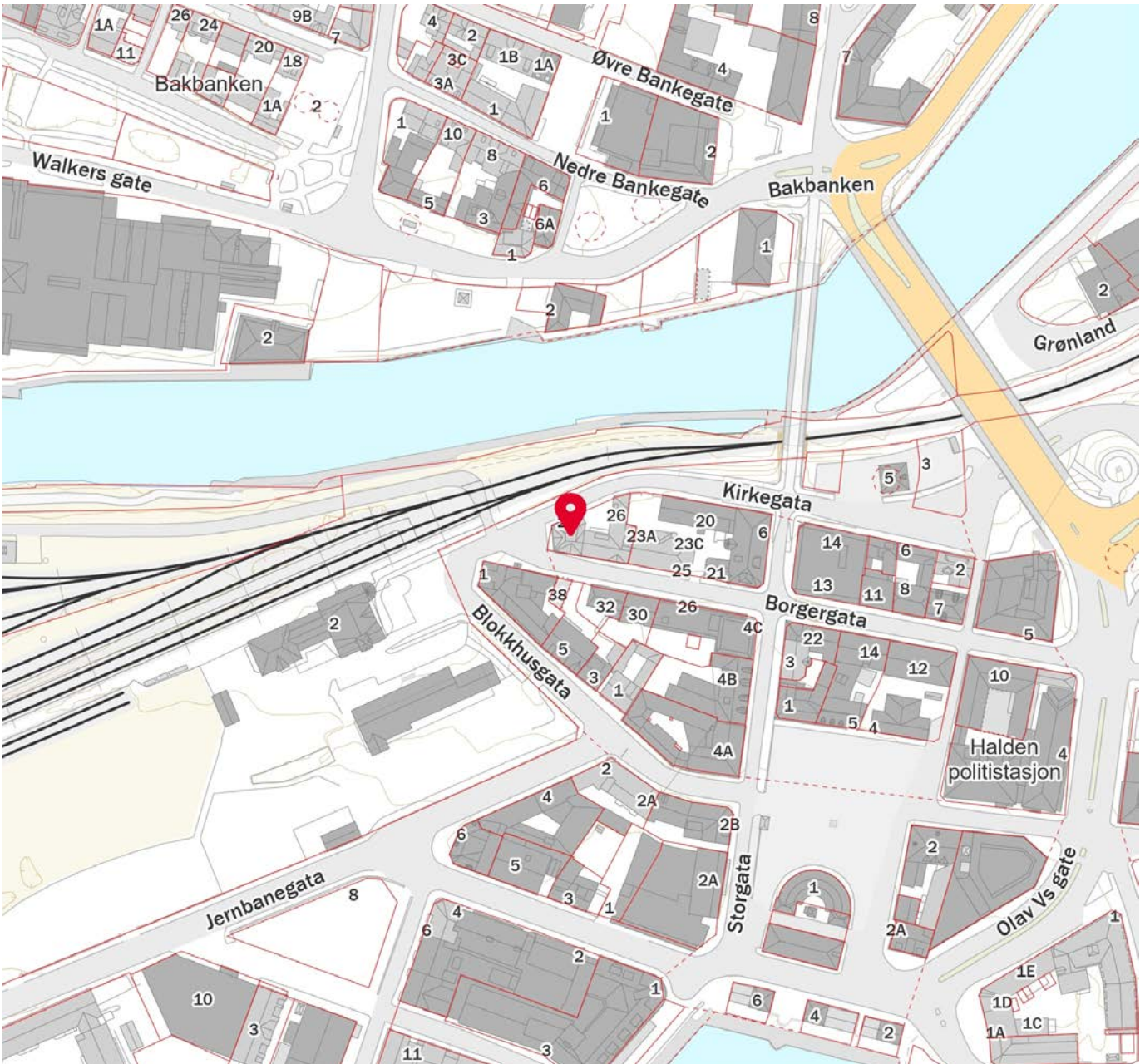
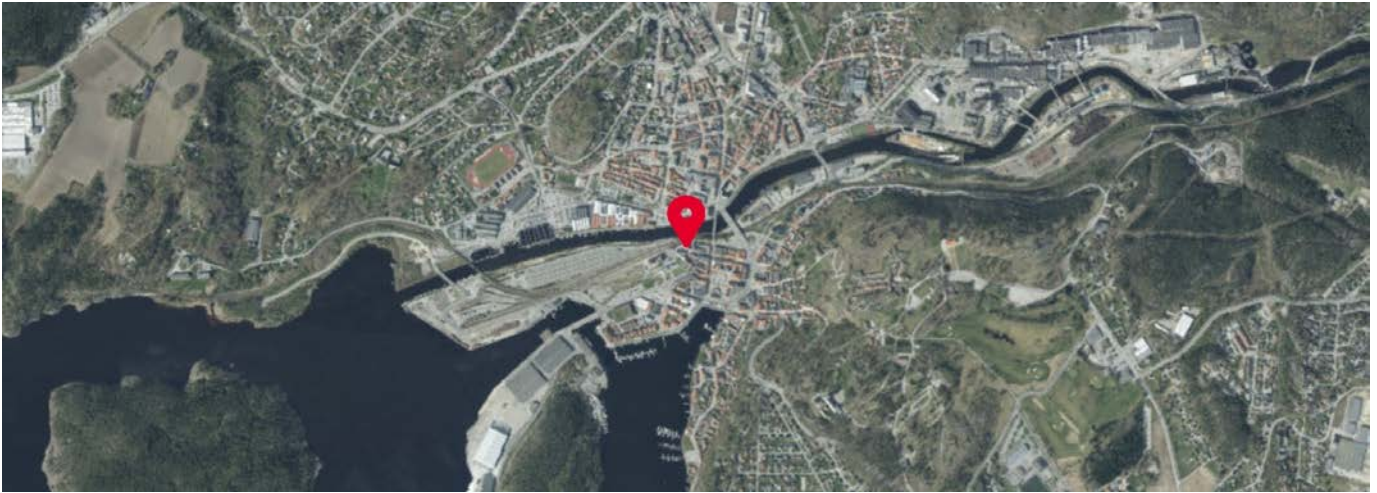
- Sydsiden
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 4. desember 2025 13:01
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Kirkegata 28 (1101250180) (gjelder saksnummer 5505663)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Lars Rune Granholt
Anleggsadresse: Kirkegata 28, 1767 HALDEN
Målernummer: 7359992906892112

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.januar 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

01. desember 2025 kl. 12:54 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :-)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE KIRKEGATEN 26/28

Sameiet:	Kirkegaten 26/28
Organisasjonsnr.	981 25 3027
Kreves det godkjenning av ny seksjons eier:	Styret skal ha beskjed, se vedtekter
Dyrehold:	Kontakt styret
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om sameiet er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om sameiet.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 01.12.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Kirkegaten 26/28	Vår ref.: 514/11	Fødselsdato eier: 25.08.1994
KIRKEGATA 28	Type: SAMEIE	
1767 HALDEN	Eiere: Lars Rune Granholt	
Organisasjonsnr: 981 253 027	Seksjonsnr: 11	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 3 637**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 815
	Renter	784
	Avdrag	573
Tilleggsytelser:	Kabel Tv og Bredbånd	465

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	129 639	Gjeld siste årsoppg.:	138 090
Klient ajourf. lån:	2 311 639,54	Klient gj. s. årsoppg.:	2 465 133

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368913816, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.12.2025: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 01.12.2025: 2 311 640

Andel av saldo: 129 640

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2034)

Flytende rente dnb

FLytende rente DNB IN-lån

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Rune Granholt

Adresse: KIRKEGATA 28

Postnr/-sted: 1767 HALDEN

Telefon: Mob.: 92834232

E-post: lars.rune.granholt@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.12.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	138 090	Andre inntekter:	2 589
Annen formue:	106 154	Utgifter:	3 442		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1996
Gårds/bruksnr: 160/146 - seksjon:11
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	70895528
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: L0101

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 01.12.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Kirkegaten 26/28

Vår ref.: 514/11**Fødselsdato eier:** 25.08.1994

KIRKEGATA 28

Type: SAMEIE

1767 HALDEN

Eiere: Lars Rune Granholt**Organisasjonsnr:** 981 253 027**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BTA 83
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygård
Fasiliteter:			

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

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

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

Annen informasjon:



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEGATEN 26/28

1. GENERELT

Vedtektene henviser til husordensreglene som kun kan endres ved vedtak på sameiermøte.

Forslag sendes skriftlig til styret.

Formålet med husordensreglene er å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre og tar vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter gjeldende husordensregler. Brudd på disse kan føre til sanksjoner og i siste instans til pålegg om salg av eierseksjonen (jf. bestemmelsene i Eierseksjonsloven).

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Eierseksjonsloven. Det samme gjelder dersom hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

Klager sendes skriftlig til styret.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23–7 både innendørs og utendørs. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, skal naboer varsles i forkant. Det skal vises hensyn dersom dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeid som banking eller boring skal kun kunne foregå på hverdager mellom kl. 8–21 og lørdager mellom kl. 10–18. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Grilling og steking på balkonger/terrasser skal være uten vesentlig plage for andre beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren. Gassflasker tillates ikke oppbevart i garasjeanlegg eller på andre fellesområder. Den enkelte beboer er ansvarlig for at slanger, koblinger og gassflasker er kontrollert og godkjent.

Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere. Tepper og lignende skal ikke henges til lufting over rekkverket. Ved vanning av planter som står på balkong, må man påse at vann ikke renner ned på naboene under. Balkong/terrasse skal ikke brukes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende og beboer har selv ansvar for å fjerne is og snø.

Ved fravær eller flytting må beboer sikre at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det må også sikres at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboere må opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Den enkelte sameier har ansvar for innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon som påvirker bygningens sikkerhet må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Tillatelse må innhentes fra styret og eventuell offentlig myndighet.

Hver enkelt sameier må søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. Eksempler på dette kan være å sette opp markiser, innglassing av veranda, plattinger, levegger, parabolantenne e.l.

3. UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleier er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Disse skal vedlegges leiekontrakten.

4. AVFALL

Avfallstasjonene er kun til bruk til husholdningsavfall, papp/papir og plast.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i avfallsbeholder. Papp/papir skal kastes sammenbrettet i papp/papirbeholder. Annet avfall leveres i henhold til offentlige renovasjons bestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

5. GASSPEISER

Sameiere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk gassnorm. Kostnaden betales av den enkelte sameier.

6. DYREHOLD

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område. Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og ekskrementer fjernes. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

7. FELLESAREALER

For å bidra til trivsel i bo-området plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte og holde fellesarealer både inne og ute ryddige.

Fellesområdene innendørs og utendørs kan ikke benyttes til lagring eller oppbevaring av personlige eiendeler.

All skade som påføres felleseiendommen må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av en utenforstående skal skaden erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Skade forvoldt på eiendommen ved flytting må erstattes av eier.

Av hensyn til øvrige beboere er det ikke anledning til ukritisk å slippe inn uvedkommende i bygningen som for eksempel dørselgere eller andre som ikke har noe i bygningen å gjøre.

Beboere må påse at hoveddøren går i lås når man går ut og inn av bygningen.

8. RØMNINGSVEIER

Alle rømningsveier skal holdes fri for hinder.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

Ved brudd på husordensreglene tas dette opp muntlig av den som er plaget. Dersom dette ikke nytter, meldes saken skriftlig til styret. Det blir gitt 2 advarsler fra styret som etter dette vil vurdere hva som skal gjøres videre i saken.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen. (Lov om eierseksjoner)

Vedtatt av Årsmøte 30.4.2020.



V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Kirkegaten 26/28,

(org. nr. 981 253 027)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av Årsmøtet 30.4.2020.

1. NAVN OG FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kirkegaten 26/28. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3.6.1996 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 1.12.2004.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 146 i Halden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:
 - Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.
 - Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- (6) Enerett til bruk av boder
Boder i annen og tredje etasje er nummererte på plantegningene for disse etasjer. Seksjonseierne har enerett til å bruke de boder som har samme nummer som de respektive seksjoner.
- (7) Enerett til bruk av balkonger
Seksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger som tilligger deres bruksenhet.

3-2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 3 parkeringsplasser. Av disse ligger 3 som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Følgende 4 seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesarealene:

Snr.1
Snr.3
Snr.6
Snr.12

Bruken av de tre parkeringsplassene fordeles gjennom egen avtale mellom disse seksjonseierne.

Eneretten er evigvarende og kan ikke senere endres av andre seksjonseiere.

4-3 Vedlikehold

Seksjonseiere som har enerett til bruk av parkeringsplassene har også ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseierne har plikt til vedlike- og renhold av de fellesarealer som de har enerett til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).
- (3) Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken og for øvrig etter følgende:
 - a) Kommunale avgifter til vann, avløp renovasjon forutsettes fordelt av kommunen slik at hver seksjon får tilsendt egen regning.
 - b) Vedlikehold og eventuell fornyelse av utvendig tak, takrenner og taknedløp fordeles etter sameiebrøken.
 - c) Vedlikehold og eventuell fornyelse av alt fellesareal over 1. etg. fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.
 - d) Vedlikehold og eventuell fornyelse av felles vann-, avløp- og overvannsledninger fra hovedinntak i underetasjen til offentlig tilknytningspunkt i Kirkegaten 26/28 fordeles etter sameiebrøken.
 - e) Vedlikehold, rengjøring og snørydding av utearealer fordeles etter sameiebrøken.
 - f) Vask av trapper og gangarealer i 2. og 3. etg. fordeles mellom boligseksjonene.
 - g) Vedlikehold og eventuelt fornyelse av utvendig fasade av seksjoner regulert for næring tilligger disse seksjonene alene. Utvendig fasade for seksjoner regulert for boligformål tilligger boligseksjonene alene.
 - h) Vedlikehold av parkeringsarealet fordeles etter bruk basert på hvor mange parkeringsplasser den enkelte disponerer.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1–2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtatt av Årsmøte 30.4.2020.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kirkegaten 26/28 tirsdag 04.03.2025 kl. 17:00 - HABO sitt møtelokale, Niels Stubs gt.6.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 24.02.25

Antall fremmøtte: 5

Antall stemmeberettigede: 4

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 4

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Lars Rune Granholt og Morten Bertheussen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2024.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr: 10 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 3 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Lars Rune Granholt ble gjenvalgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer:

Tom Hovland ble gjenvalgt for 2 år.

Morten Bertheussen ble valgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer:

Kristian Fredriksen ble valgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag

6.1 Avfallshåndtering - orienteringssak

Styret ønsker å påpeke viktigheten av å brette pappen og sortere riktig. Kommunen har blitt strengere når det kommer til dette med sortering og unnlater å hente dersom det ikke er sortert korrekt.

Se vedlegg for sorteringsguide.

Vedtak:

Styret kontakter Halden kommune for å forhøre seg om muligheten til å bytte ut eksisterende avfallsdunker for papp/papir til to større dunker.

I tillegg vil styret levere sorteringsguide i postkassene til alle beboerne.

6.2 Utskifting av kjellerdør og utgangsdør - orienteringssak

Styret ønsker å bytte dør ned til kjelleren da den nesten faller ned, samt utgangsdør i nr.28.

Vedtak:

Styret kontakter prosjektleder for utskifting.

Annet som ble diskutert etter årsmøtet:

Styret vil invitere alle til et beboermøte samt holde dugnad utover våren.

Informasjon vil bli sendt ut.

Dokumentet er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 04.03.2025

Protokollvitne Lars Rune Granholt (sign.) 04.03.2025

Protokollvitne Morten Bertheussen (sign.) 04.03.2025

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Boligsameiet Kirkegaten 26/28

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Boligsameiet Kirkegaten 26/28 ligger i Halden kommune

Sameiet består av 15 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Lars Rune Granholt, KIRKEGATA 28
Styremedlem, Tom Eivind Hovland, KIRKEGATA 28

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt _____1___ årsmøte(er), hvorav _____1___ ekstraordinære.

Det har vært avholdt _____0___ styremøter, hvor _____0___ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0___

Sameiet har inngått avtale med _____0___ om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har _____0___ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning: oppgradering av tak/balkonger

Saker under arbeid og planlegging:

Vegg mot billington

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Tak/balkonh/vinduer

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	356 964	356 945	406 296	381 850
Felleskostnader næring	1	76 272	76 280	0	81 658
Inntekt kabel-TV		64 834	65 600	60 192	72 500
Andre leieinntekter		0	34 650	0	338 385
Kapitalinntekter		96 760	92 000	0	345 160
Sum inntekter		594 830	625 475	466 488	1 219 553
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	13 000	18 000	18 000	18 000
Personalkostnader	2	1 833	2 600	2 538	2 600
Strøm		16 081	22 000	19 836	23 000
Renhold		18 000	18 000	16 500	18 500
Inventar		0	1 000	0	1 000
Vedlikehold	4	-245 617	33 100	10 958	35 500
Servicekontrakter , HMS, Brann		10 468	12 800	14 024	15 000
Periodisk vedlikehold	5	1 193 587	150 000	32 656	2 500 000
Forretningsførerhonorar		48 888	48 900	46 122	51 000
Kontorrekv, telefon, porto		92	1 000	180	1 000
TV bredbånd		69 067	65 600	68 069	72 500
Kontigenter		378	2 300	378	2 300
Forsikring		145 942	156 400	133 937	160 600
Kurs		10 380	1 000	800	10 400
Bankgebyrer		2 360	2 500	2 291	2 500
Andre kostnader	6	320	3 800	2 190	3 800
Tap på fordringer		0	0	72	0
Sum driftskostnader		1 284 779	536 700	368 552	2 915 400
Driftsresultat		-689 949	88 775	97 936	-1 695 847
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		14 705	0	12 607	0
Renteinntekter		61 754	966	20 009	3 703
Rentekostnad		67 980	67 000	0	160 320
Resultat av finansinntekt- og kostnad		8 479	-66 034	32 616	-156 617
Arsresultat		-681 470	22 741	130 552	-1 852 464
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		-681 470	22 741	130 552	-1 852 464

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 719	5 134
Sum fordringer		52 719	5 134
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 479 935	756 472
Sum bankinnskudd og kontanter		2 479 935	756 472
Sum omløpsmidler		2 532 654	761 606
SUM EIENDELER		2 532 654	761 606

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		67 521	748 990
Sum opptjent egenkapital		67 521	748 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	7	2 454 055	0
Sum langsiktig gjeld		2 454 055	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	268
Leverandørgjeld		11 079	12 348
Sum kortsiktig gjeld		11 079	12 616
Sum gjeld		2 465 134	12 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 532 654	761 606

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	748 990	618 438
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-681 470	130 552
Opptak lån	2 500 000	0
Avdrag lån	-45 945	0
B. Årets endringer disponible midler	1 772 585	130 552
C. Disponible midler UB	2 521 575	748 990
Omløpsmidler	2 532 654	761 606
Kortsiktig gjeld	11 079	12 616
Disponible midler	2 521 575	748 990

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 16 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 833	2 538
Sum	1 833	2 538

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	13 000	18 000
Sum	13 000	18 000

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	-245 617	10 958
Sum	-245 617	10 958

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 193 587	32 656
Sum	1 193 587	32 656

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

Det periodiske vedlikeholdet består av : Overvann og oljetank

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Bilgodtgjørelse	0	840
Generalforsamling og møter	500	500
Andre bomiljøkostnader	0	850
Annen kostnad, fradragsberettiget	-180	0
Sum	320	2 190

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedliekhold av fasade, tak, vinduer
Lånenummer:	16368913816
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente DNB IN
Beregnet innfridd:	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	45 945
Opptak i perioden:	2 500 000
Lånesaldo 31.12:	2 454 055
Saldo 5 år frem i tid:	1 392 989

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Kirkegaten 26/28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Kirkegaten 26/28

Styreleder	Lars Rune Granholt (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Tom Eivind Hovland (sign.)	21.02.2025

Returneres til:

ADVOKAT GEIR KRISTOFFERSEN
POSTBOKS 1113
1631 GAMLE FREDRIKSTAD
Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner
TINGLYST
- 3 JUNI 1996
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 2227

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
0101	HALDEN	160	146	

2. Hjemmelshaver(e)		
Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9 7 4 4 8 3 0 1 7	KIRKEGATEN 26/28 EIENDOM AS	1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	548	11	B	83	21			31			41			51		
2	B	133	12	B	135	22			32			42			52		
3	B	118	13	B	81	23			33			43			53		
4	B	137	14			24			34			44			54		
5	B	112	15			25			35			45			55		
6	B	133	16			26			36			46			56		
7	B	118	17			27			37			47			57		
8	B	137	18			28			38			48			58		
9	B	112	19			29			39			49			59		
10	B	133	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1980	= nevner:			1980							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 2227 Tinglyst: 03.06.1996 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samle/seksjon bolig, SN = samle/seksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av samelebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal, eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Fr. stad, 24 / 5 1996

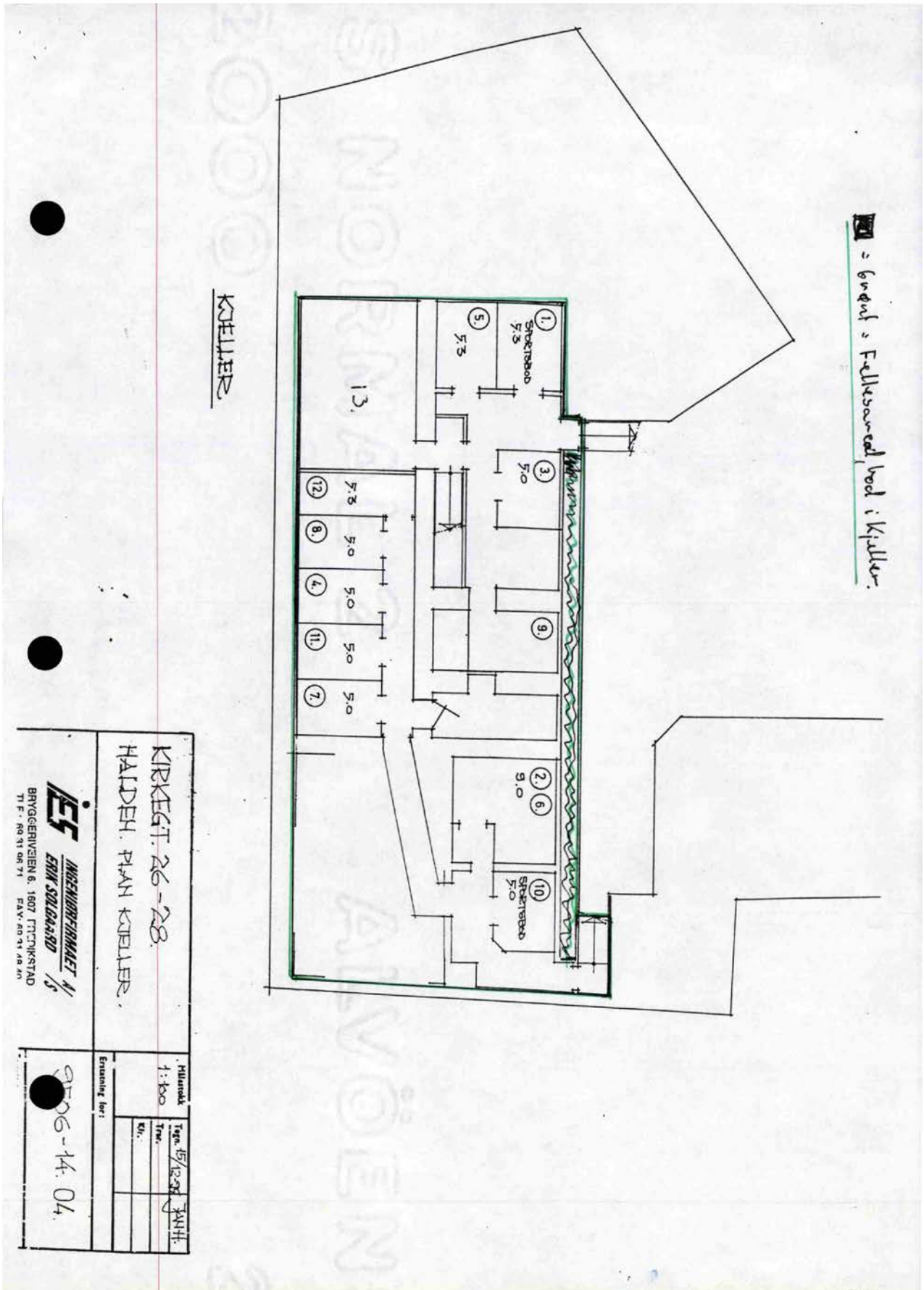
Hjemmelshaver(nes) underskrift(er)

For KIRKEGATEN 26/28 EIENDOM AS

 Geir Kristoffersen
 Erik Solgaard

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

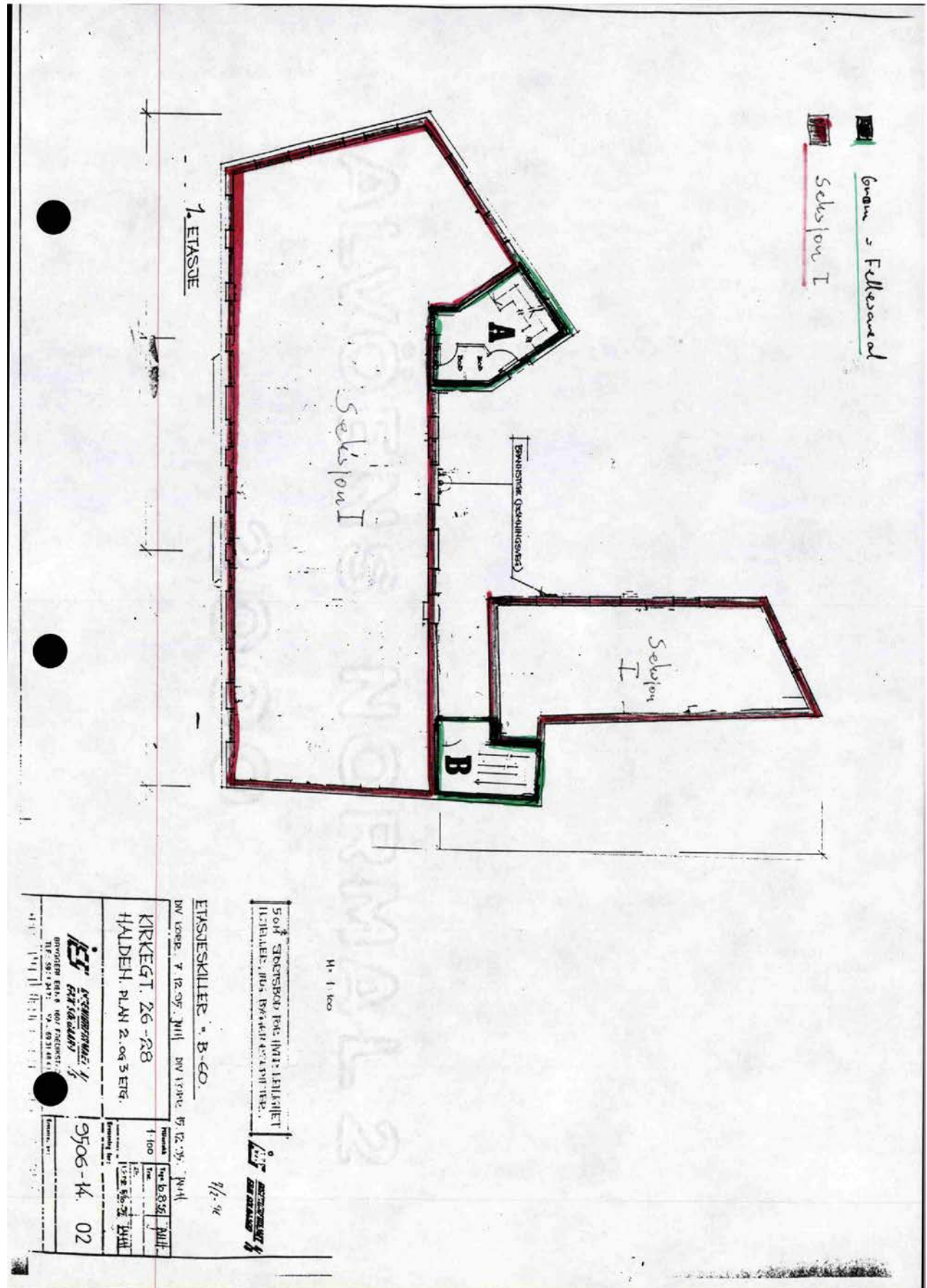


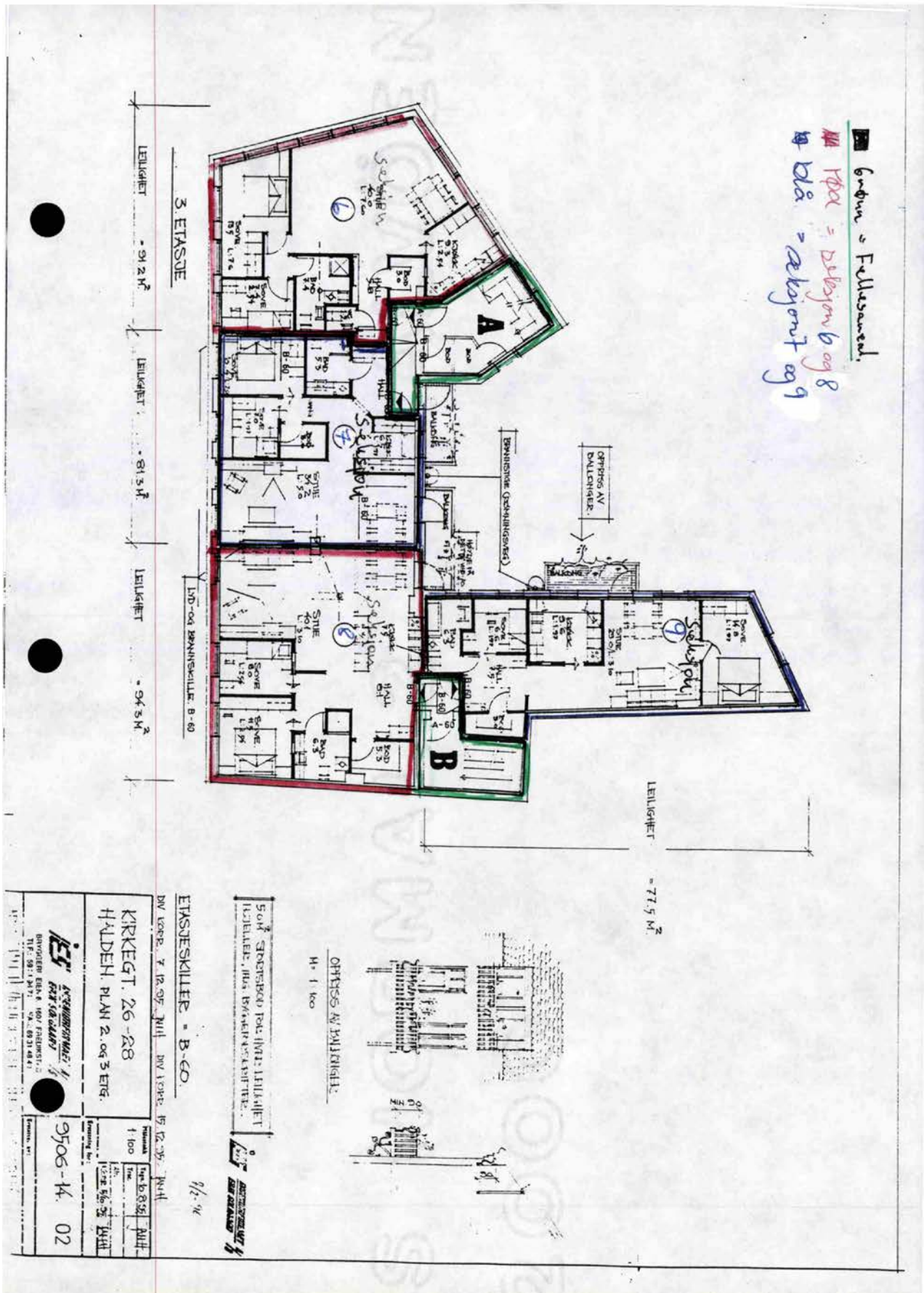
KIRKEGT. 26-28.
HÅLDEH. PLAN KJELLER.

IES INGENIØRBYRÅET
 ENH. SOLIDARISJD
 BRYGGERVEIEN 6, 1807 TRUKKSTAD
 TLF. 60 91 06 71 FAX. 60 91 48 40

Planetekst	1:100	Tegn. 15/12-98	JNH
Erstatning for:			

2006-14. 04.





Gulv i Fellestred,
 RØR = Dekkingsb og 8
 i blå = dekking og 9

LEILIGHET - 91.2 m²
 LEILIGHET - 81.3 m²
 LEILIGHET - 94.3 m²
 LVD-OG BRANNKILLET: B-60

LEILIGHET = 77.5 m²

50% EIERSTYRDE FELLESTREDE
 LEILIGHET. JUS. BRANNKILLET.

OPPGANG AV BALKONGE
 M = 1.100

EIKNESKILLER - B-60

BV. KØPE. 7.12.97. MHT. BV. KØPE. 15.12.97. MHT.

KIRKEGT. 26-28
 HALDEN. PLAN 2. OG 3. ETG.

 EIKNESKILLER EKSAMINERINGSBYGGERI AS BRUGGERI EIKNESKILLER 1407 FRIEDRISHT. TLF. 58 13 21 71 FAX. 58 31 48 41	9706-14.02
	1:100 1/2 '98



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Kirkegata 28, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	8 152,24 kr
Eiendomsskatt	2 609,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 651,00 kr
Sum	21 797,48 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	867100 prom	3.00	1/1	0 %	2 601,00 kr
Avstandstillegg utover 5 m	25%	1 5m	207.76	1/1	0 %	207,76 kr
Avstandstillegg for papirbeholder	25%	1 5m	103.88	1/1	0 %	103,88 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Vanngebyr	15%	120 m3	26.84	1/1	0 %	3 220,92 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	120 m3	43.72	1/1	0 %	5 246,76 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	20 917,54 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Kirkegata 28, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

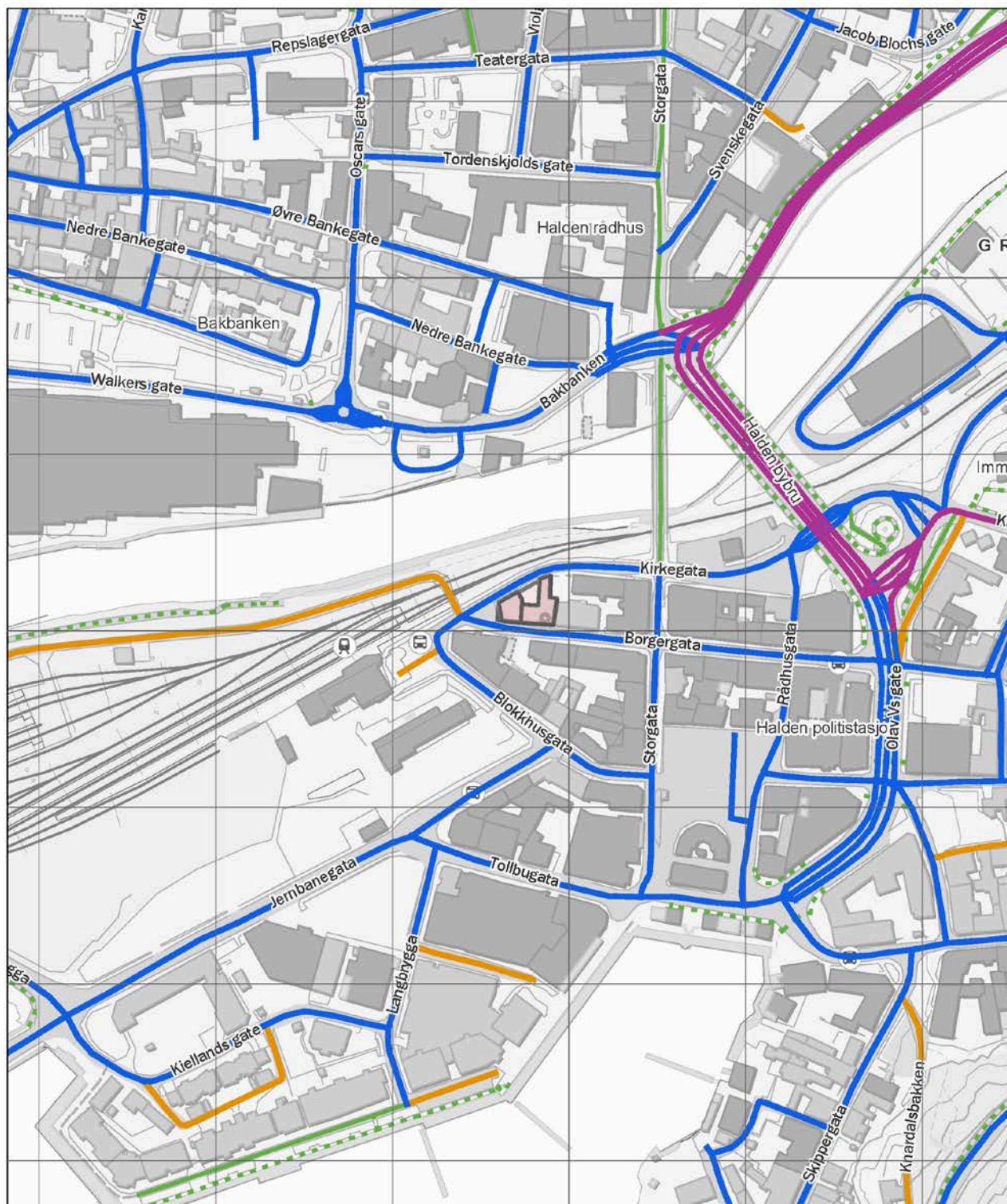
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Kirkegata 28, 1767 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 601 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.03.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	500 m ²
	KPHensynsonenavn	H-130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	218 m ²
	KPHensynsonenavn	H-390
	KPFare	Annen fare
	Delareal	601 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H-570
	Delareal	14 m ²
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	586 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-019
Navn	Sydsiden vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/329/G-19.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741
Navn	Stasjonsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



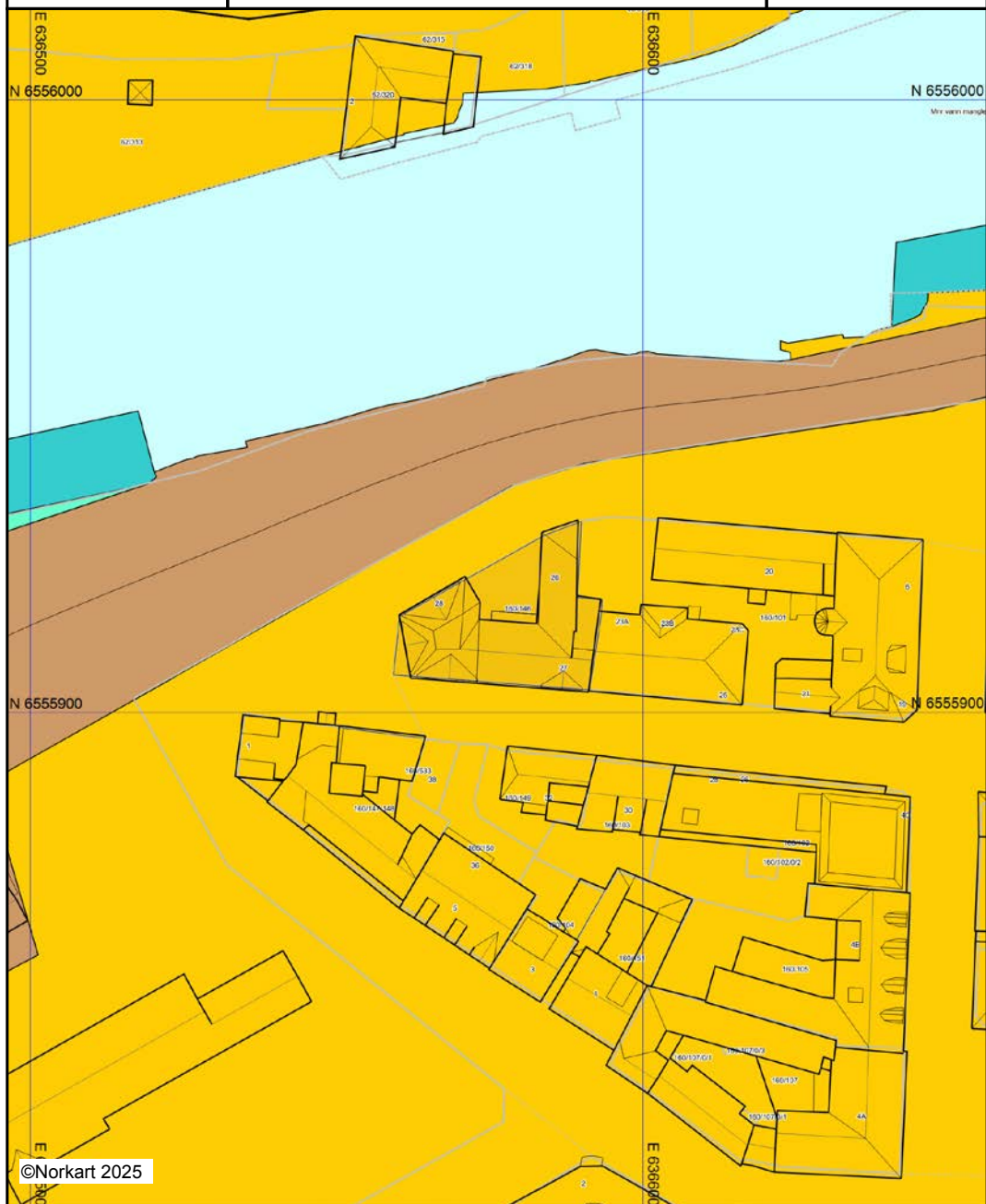
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/146/0/11
Adresse: Kirkegata 28
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000








UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

--Vedtekter.--

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense med rød strek og omfatter arealet på Sydsiden mellom Storgata, Indre Havn, Ny Havn og videre over Jernbanens og Saugbrugsforeningens tomter til Tista, og følger Tista fram til Storgata. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger må oppføres av mur, betong eller liknende, og med etasjeskillere av brannfaste materialer.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet spm.etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 4.

På planen er antydnet bebyggelse mot gatene med angitt etasjeantall. Bygningshøyden må følge bygningslovens bestemmelser. Innen bygningslovens ramme kan det i kvartalene bygges enetasjes hus for butikker, lager og garasjer. Innkjørsler må anordnes for hver tomt eller flere tomteiere kan forenes om en felles innkjørsel, som da må tinglyses på de enkelte tomter.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 6.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

side -2-.

Vedtekter.

§ 7.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige vedtekter for Halden til anvendelse.

§ 8.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 19
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 2-6-1960, 22-6-60
Sak nr 105 1960 119-60
Halden byingeniorkontor, den 3/6 1960
S. Skabelt
Bygningsstef

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 160, Bruksnr 146, Seksjonsnr 11	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	301 Sydsiden
Veiadresse:	Kirkegata 28, gatenr 3720	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1767 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	03.06.1996	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	83/1 980
Arealkilde:				Areal felles tomt:	600,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
10656	04 - Kommune	Renseri Kirkegata 28	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	25.05.2018		
Oppdatert:	01.08.2023	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=10656	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/160/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/160/146/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/5	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/14	0,0
		Mottaker	3101/160/146/0/15	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/146	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/146/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/5	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/146/0/14	0,0
		Mottaker	3101/160/146/0/15	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkegata 28	L0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140056022		Antall etasjer:
			6
			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	2								
H03	2								
L01	2								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	101 16 227	Bygård, Kirkegata 6, Halden	1900-1924
Nåværende funksjon:		Reisebyrå, broderiforr., fototypografisk industri, vakt- mesterbolig, engrosfirma	
Tidligere funksjon:		Kåpefabrikk + butikk	
Tilbygg/ombygging:		Tilbygd 1953	

Bygningsendring: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr / løpenr:	140056022 / 1		Antall etasjer:

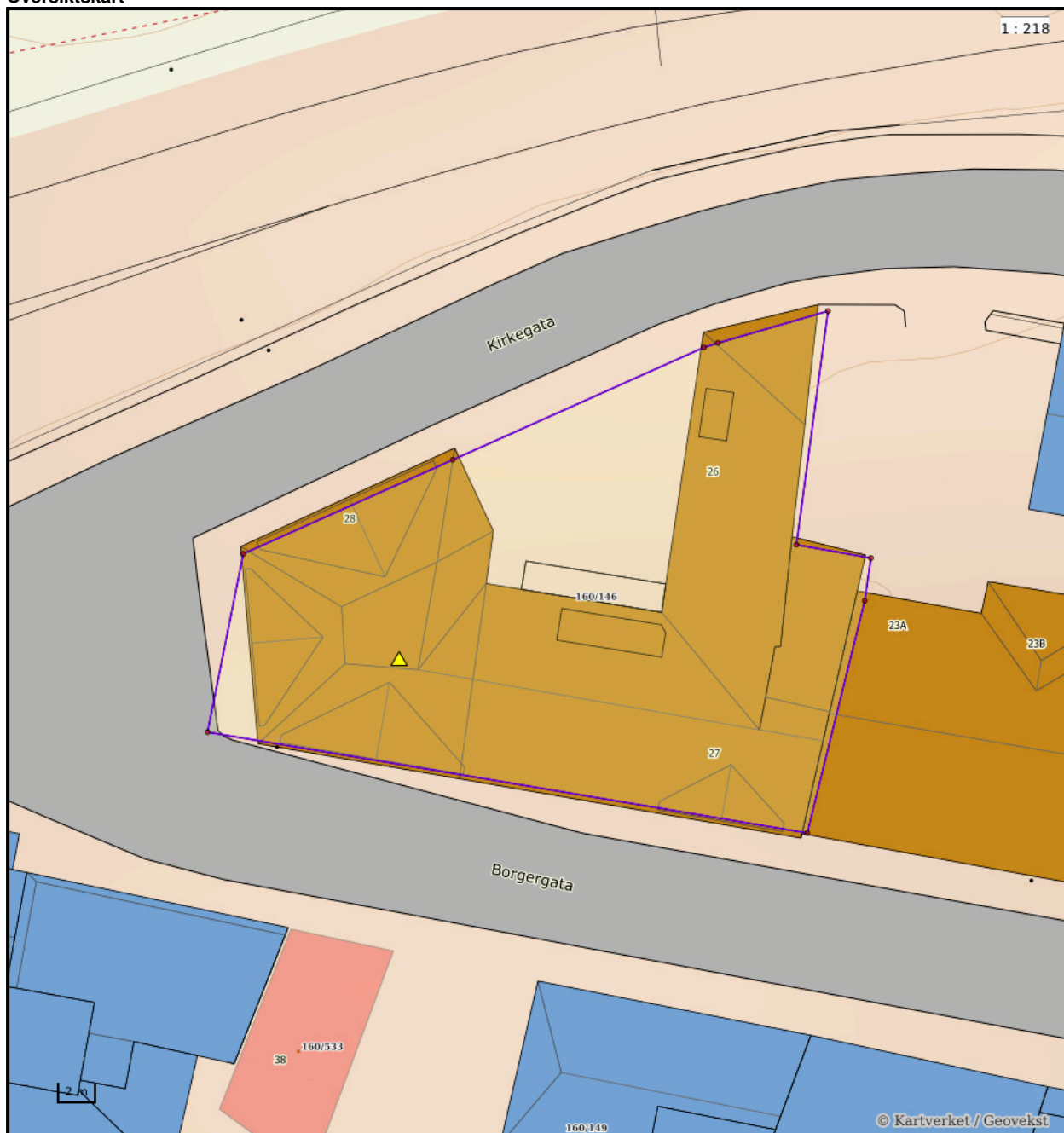
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

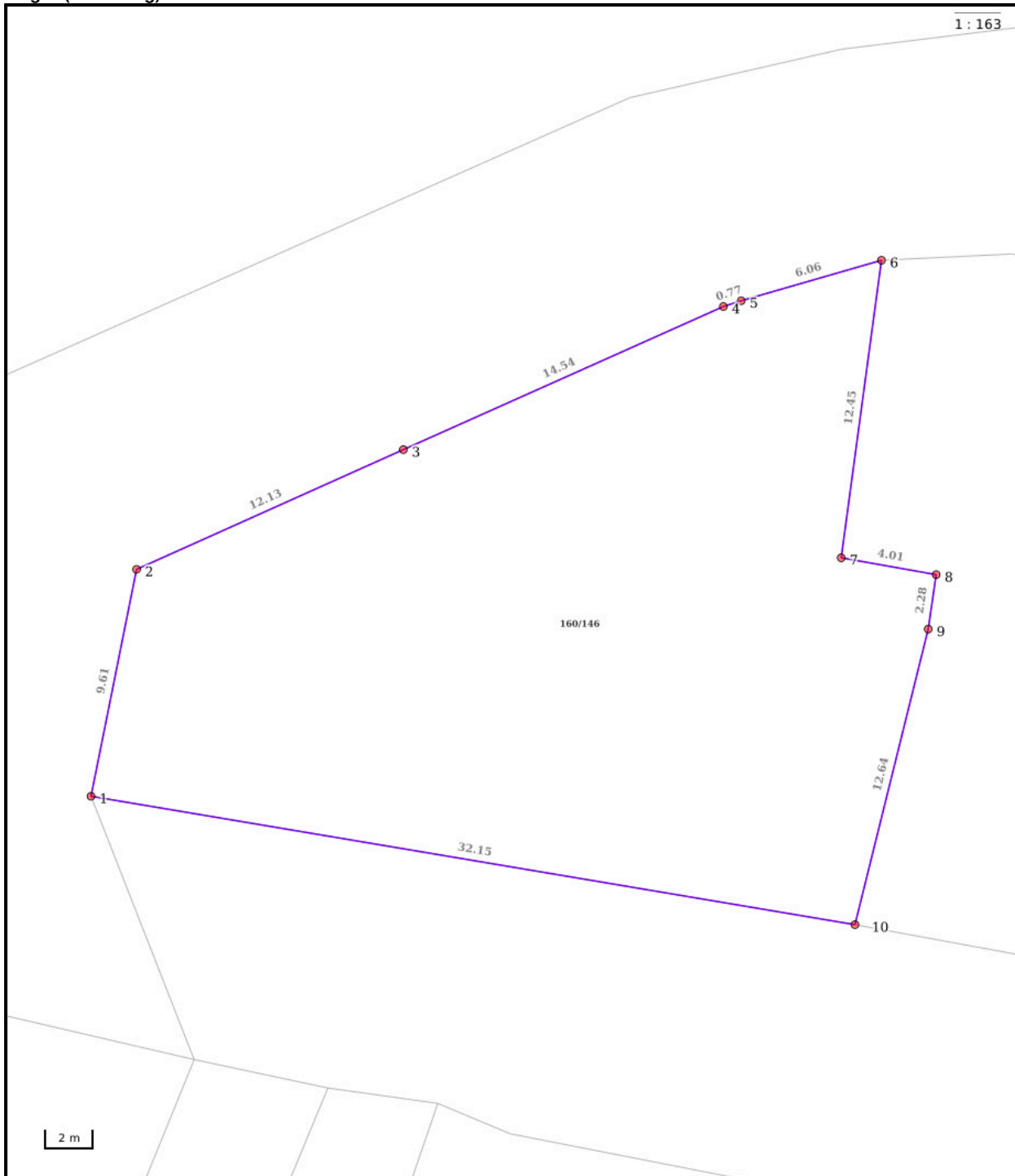
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 600,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 906,10	636 559,27	9,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 555 915,65	636 560,31	12,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 921,59	636 570,89	14,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 555 928,69	636 583,58	0,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 555 929,00	636 584,29	6,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 931,19	636 589,94	12,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 555 918,75	636 589,38	4,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 555 918,40	636 593,37	2,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 555 916,12	636 593,24	12,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 555 903,63	636 591,32	32,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

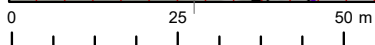
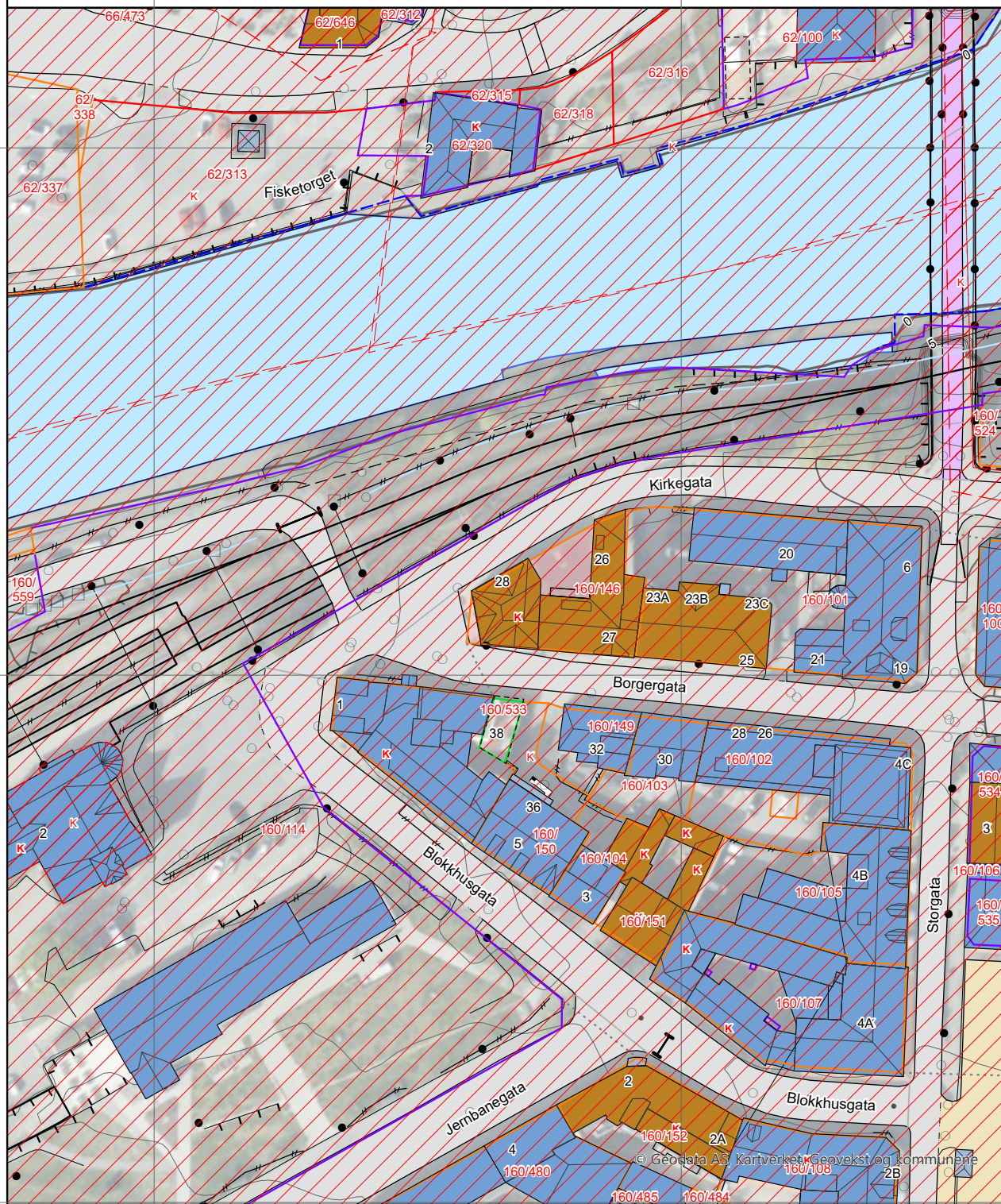
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/160/146/0/11

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 1.12.2025



Kartgrunnlag: Geovest, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

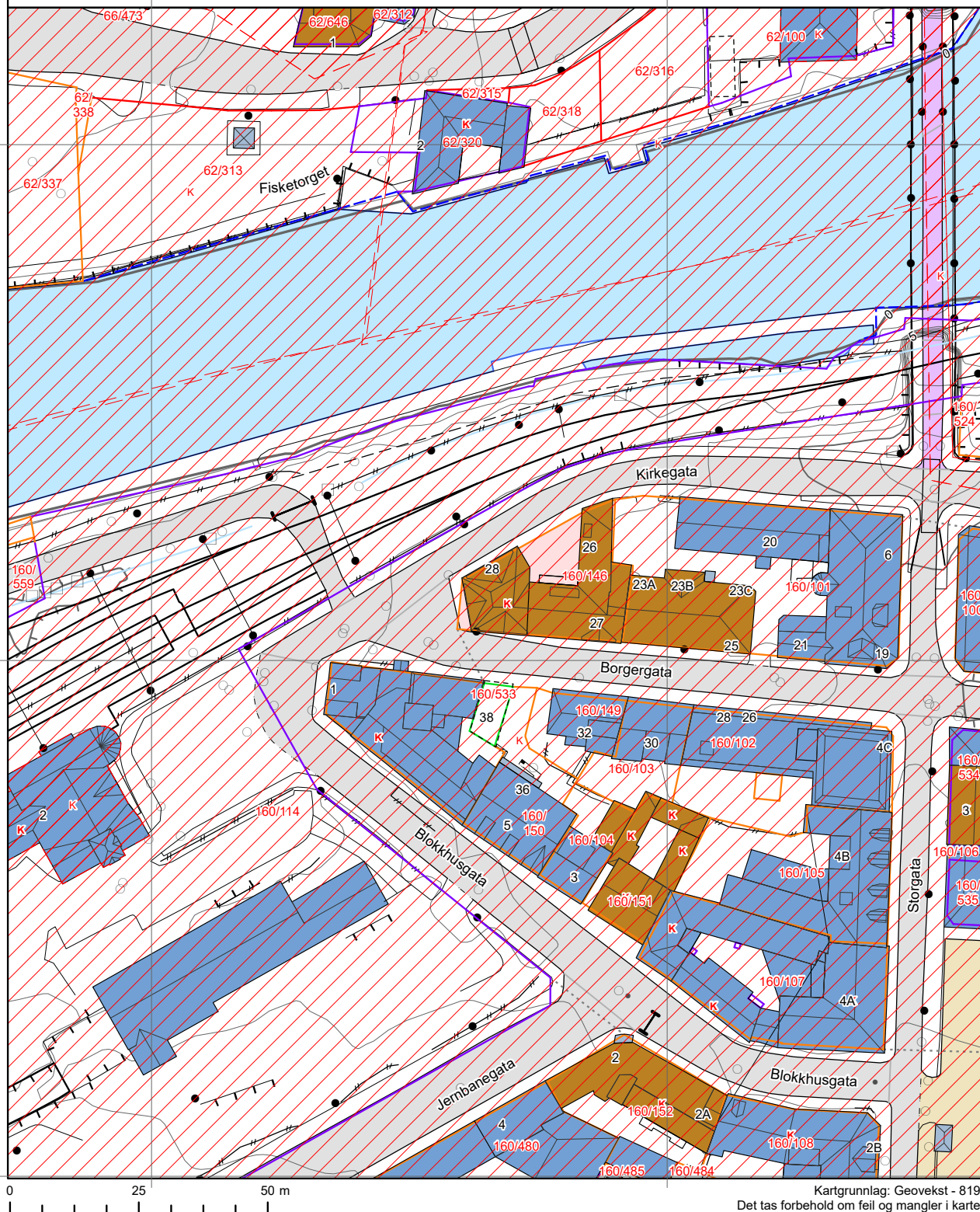
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/160/146/0/11

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 1.12.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/146/0/11, Kirkegata 28, 1767 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	24.11.2025	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	24.11.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	24.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.11.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	94.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0 km

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.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 24.11.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

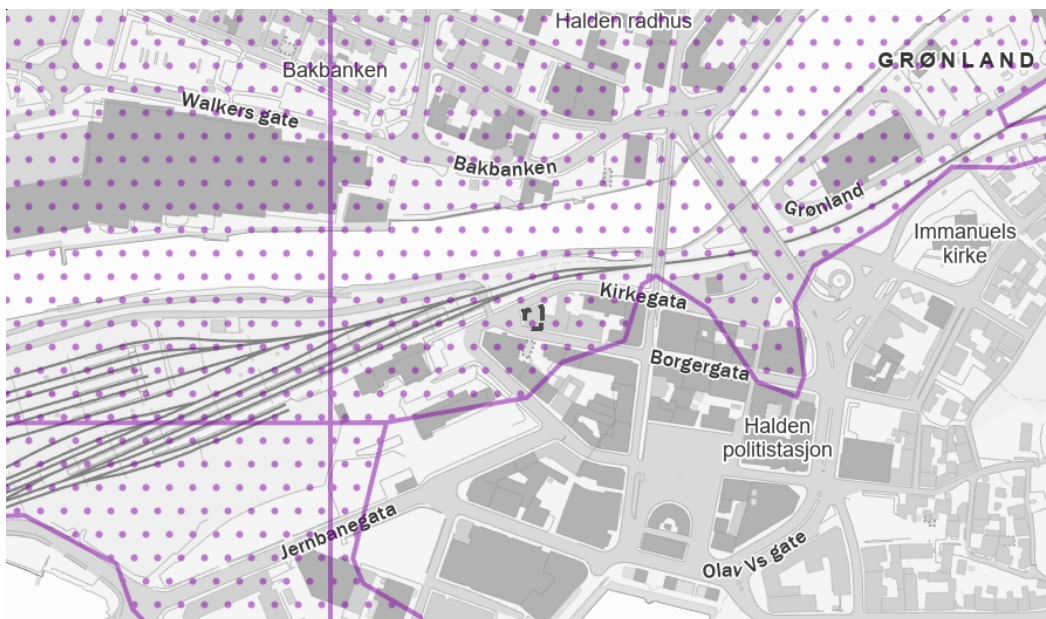
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri


500-1000 år

50-200 år


10-20 år





Tegnforklaring

 Vann / elv

 Flom - gjentak-
intervall 10-20 år

 Flom - gjentak-
intervall 50-200 år

 Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

 Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

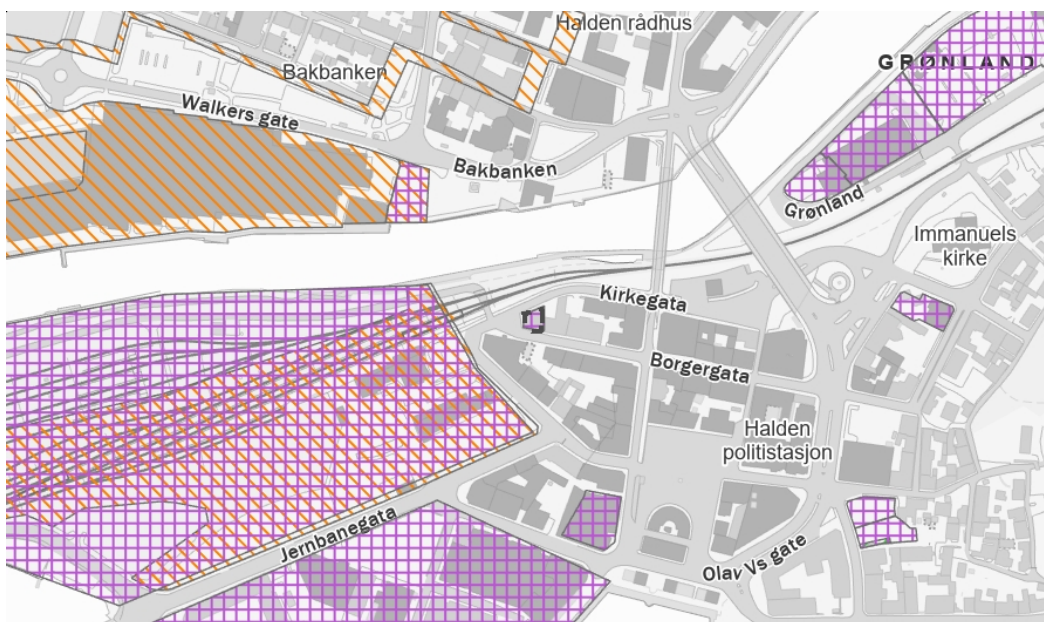
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurenset grunn

Sist sjekket: 24.11.2025

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

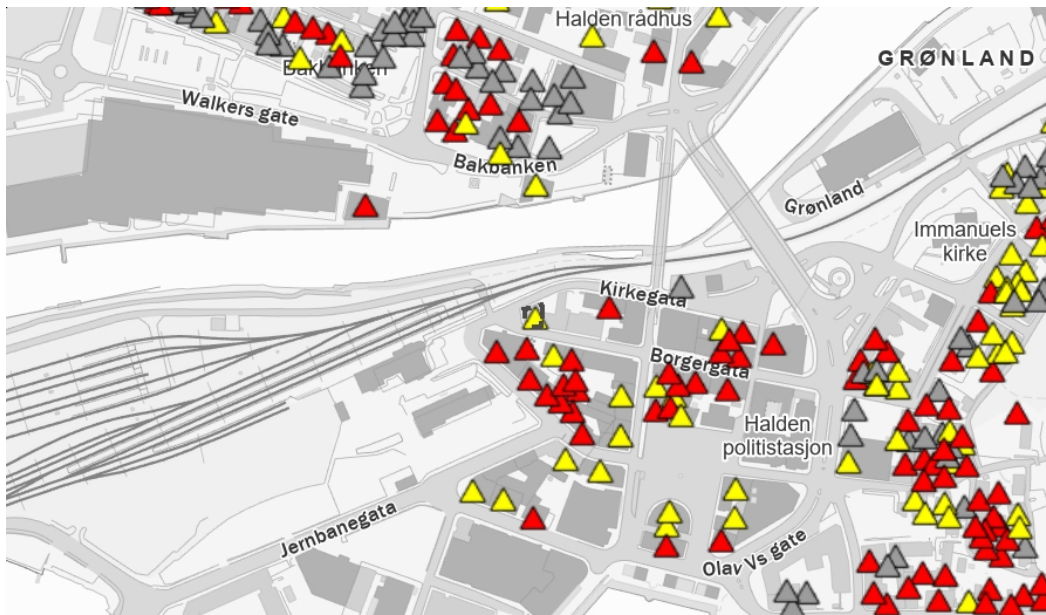
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	03.11.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

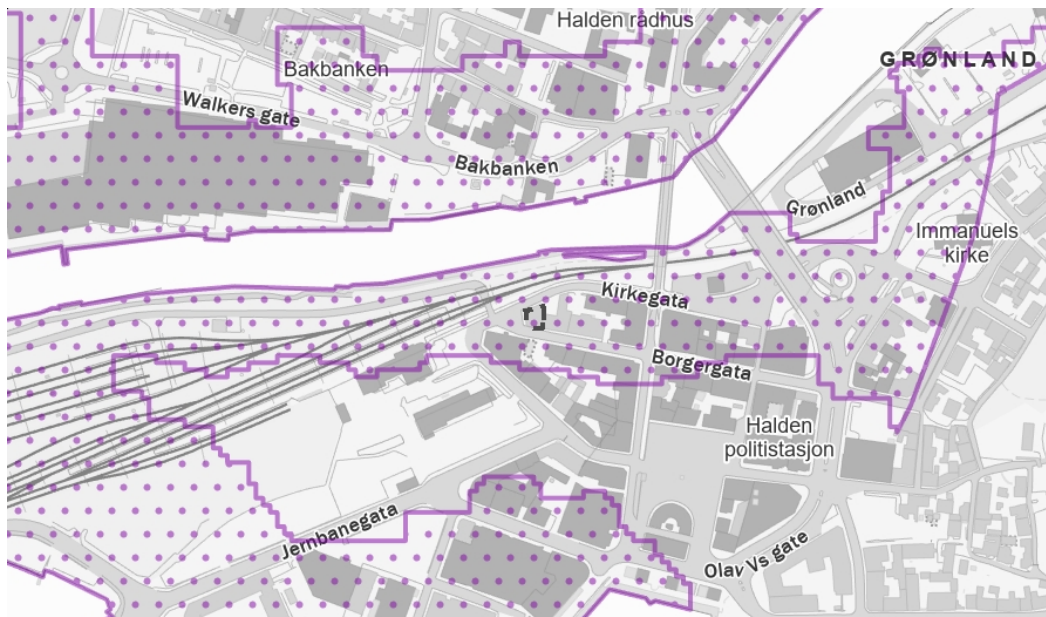
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

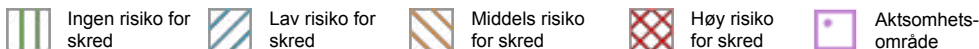
Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.11.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

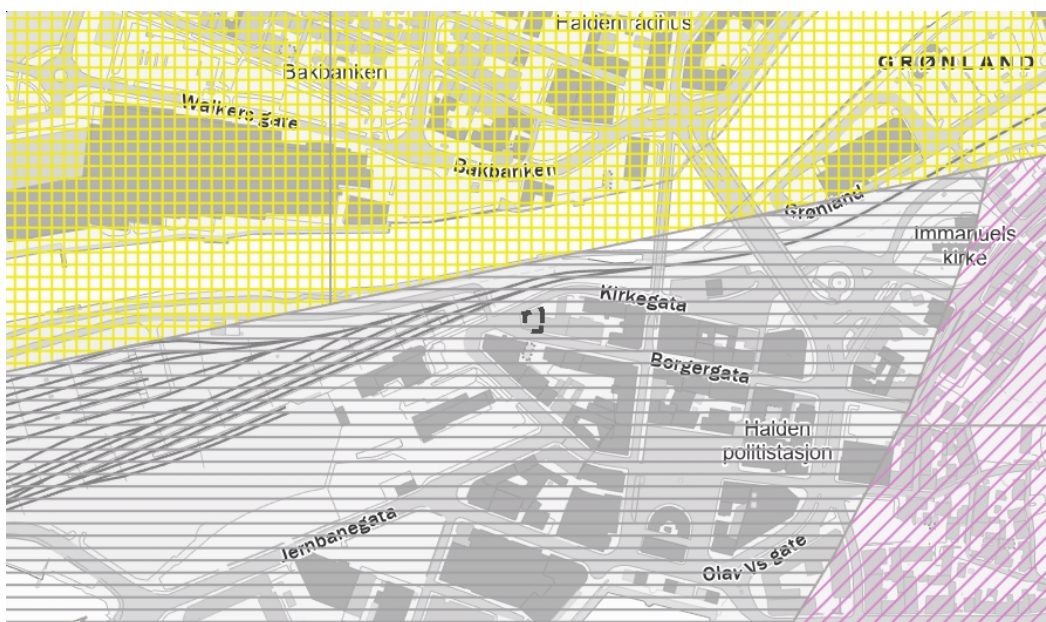
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

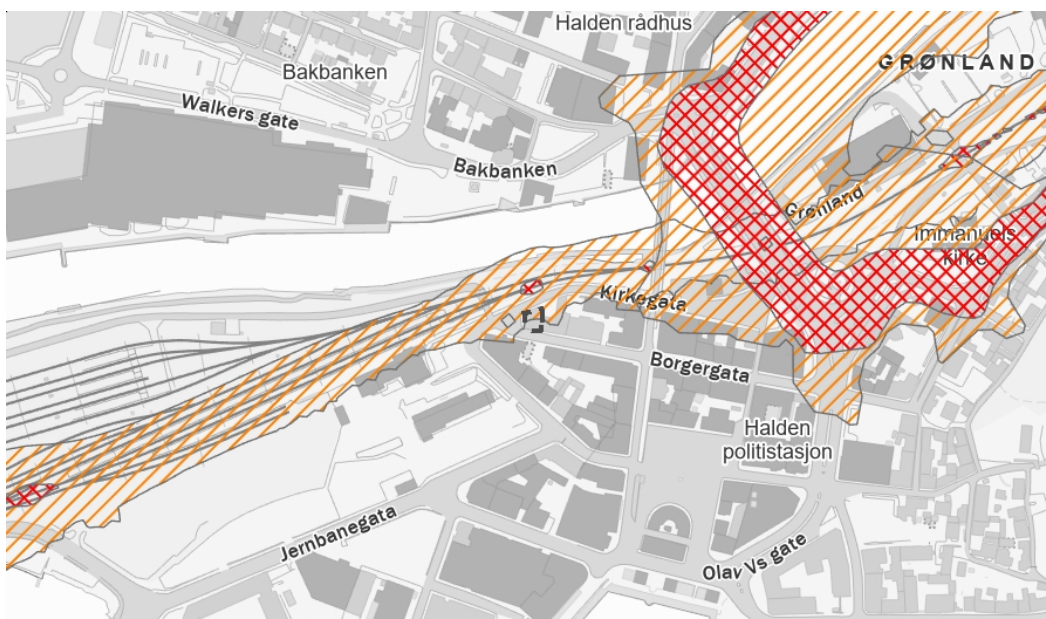
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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 kjennegegne 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



HALDEN, den 24. september 1998

TJENESTEGREN KOMMUNALTEKNIKK

Kirkegt. 26-28 Eiendom A/S
Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 232-B/95
BYGGEPLASS: Kirkegata 26-28 GNR/BNR: 160/146
BYGGHERRE: Kirkegata 26-28 Eiendom A/S
ANMELDER: Ing.firmaet Erik Solgaard A/S, Bryggerivn. 6
ANSVARSHAVENDE: Erik Solgaard
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging til bolig i 2./3./4.etg./
forretningsbygg

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARBEIDET SOM OMFATTER
LEILIGHET 10 I 4.ETG.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Røykvarsler(e) og brannslukkingsutstyr monteres i leiligheten før innflytting.
2. Dør til bad mangler luftespalte.
3. Revidert tegning av 4.etg. må innsendes.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.
BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Med hilsen

Knut Nilsen
avd.ing.



HALDEN KOMMUNE MELDING OM INNFLYTTING

Eierens navn: Kirkegt. 26-28 Eiendom AS Bryggeriveien 6, 1607 FREDRIKSTAD			
Eiendommens adresse: Kirkegt. 26-28			
Eierens fraflyttingsadresse:			
Eiendommens	gnr: 160	bnr: 146	fnr:
Enebolig tilbygg/påbygg	Flerfam.bolig tilbygg/påbygg	Bruksareal	m2
Avgiftsgrunnlag			m2
Forretn.bygg	Tilbygg / påbygg	Bruksareal	m2
Ant. leiligheter 1	Avg.gr.lag forretning.....	m2	
Bruksareal ca. 55 m2	Avg.gr.lag leiligheter ca. 44	m2	
Enkel garasje m2	Dobbel garasje m2	Uthus	m2
Hytte m2	Driftsbygning m2	Annet	m2
Svømmebasseng, volum m3		Tomtens størrelse	m2
Antall røkpiper 1 - 3 etg. -----stk. 4 - 5 etg. -----stk. Fabrikkpipe -----stk			
Tilkbl. komm vannledning: <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei		Tilkbl. komm. kloakkledning: <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	
Privat kloakkanlegg: Ja / Nei		Tett tank: Ja / Nei	Størrelse: m3
Slamavskiller Ja / Nei Størrelse m3		Gråvannstank Ja / Nei Størrelse m3	
Vannmåler Ja / Nei	Vanninnlegg direkte fra komm. ledning / via eksisterende måler		
Minirensanlegg Ja / Nei		Kommunal slamtømming Ja / Nei	
Andre opplysninger: Leilighet nr. 10 i 4. etg.			
Tatt i bruk: 1. oktober - 98			

Dato 24/9 1998 K. N. N.

Stempel
kr. 5,-

Dagbok nr. 2401 52. 10/11.
Halden Markter Saksakriverambets

K o n t r a k t
mellom
Bache & Thoresen (nedenfor B & T)
og
Halden Lysverker (nedenfor H.L.)
ooOoo

1. B & T overlater vederlagsfritt til H.L. et rom i B & T's bygning i Kirkegaten 6, matr.nr.43 og 63 i Halden, for benyttelse til transformator kiosk.
2. Rommet overdras i den stand det er ved kontraktens undertegning i det all nødvendig innredning samt forandring av kjølerom og kjøleanlegg m.v. bekostes av H.L. Tegning til forandring skal av H.L. fremlegges for B & T til godkjenning. Når arbeidet er utført, bekoster H.L. pussing av vegger i 1. etasje mot gaten med mineralitt som bygningen forøvrig.
3. Foruten å forsyne B & T har H.L. rett til fra kiosken å forsyne omliggende strøk og har i den hensikt rett til å føre de til enhver tid nødvendige jordkabler inn og ut av kiosken. Dette skal gjøres fra gaten og uten å sjenere B & T.
4. H.L.'s folk skal såvel natt som dag ha uhindret adgang til rommet.
5. H.L. besørger for sin regning lagt strømtilførsel fra de lavspente samleskinner i transformatorrommet til B & T's hovedfordeling.
6. Hvis bygningen ødelegges av ildsvåde og der av hensyn til bygningens gjenoppbygging eller nyinnredning blir ønskelig at transformatorrommet flyttes, må H.L. snarest mulig for egen regning foreta sådan flytning til et annet likeverdig og egnet rom innen bygningen som B & T i tilfelle plikter å anvise. H.L. overtar bruksretten til det anviste rom uten ytterligere omkostninger for seg.
7. H.L. forplikter seg til å levere til B & T inntil 62 kW til dampkjele. Kjelen må ikke ved vendekran eller annen innretning kunne tilkoples bedriftens sentralfyringssystem for romoppvarming. Kraften leveres på de til enhver tid fastsatte tariffvilkår eller den pris som H.L.'s styre til enhver tid bestemmer.
8. Hvis ikke B & T fremdeles, i henhold til H.L. leveringsvilkår, er pliktig til å avgi rom til transformator kiosk, kan denne kontrakt etter 20 år sies opp av en av partene med 2 års varsel.
9. Nærværende kontrakt tinglyses og stempel og gebyr betales av H.L. Av hensyn til kontraktens stempling anslås rommets bruksverdi å svare til en leieavgift av kr. 100,00 årlig.

Halden den 1. november 1952.

Bache & Thoresen
Konfeksjonsfabrikk 1/11-52
Halden
Steen Steensen
(sign.)

Halden Lysverker
Bj. Grytli (sign.)

ek. 6/11



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kirkegata 28
1767 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@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