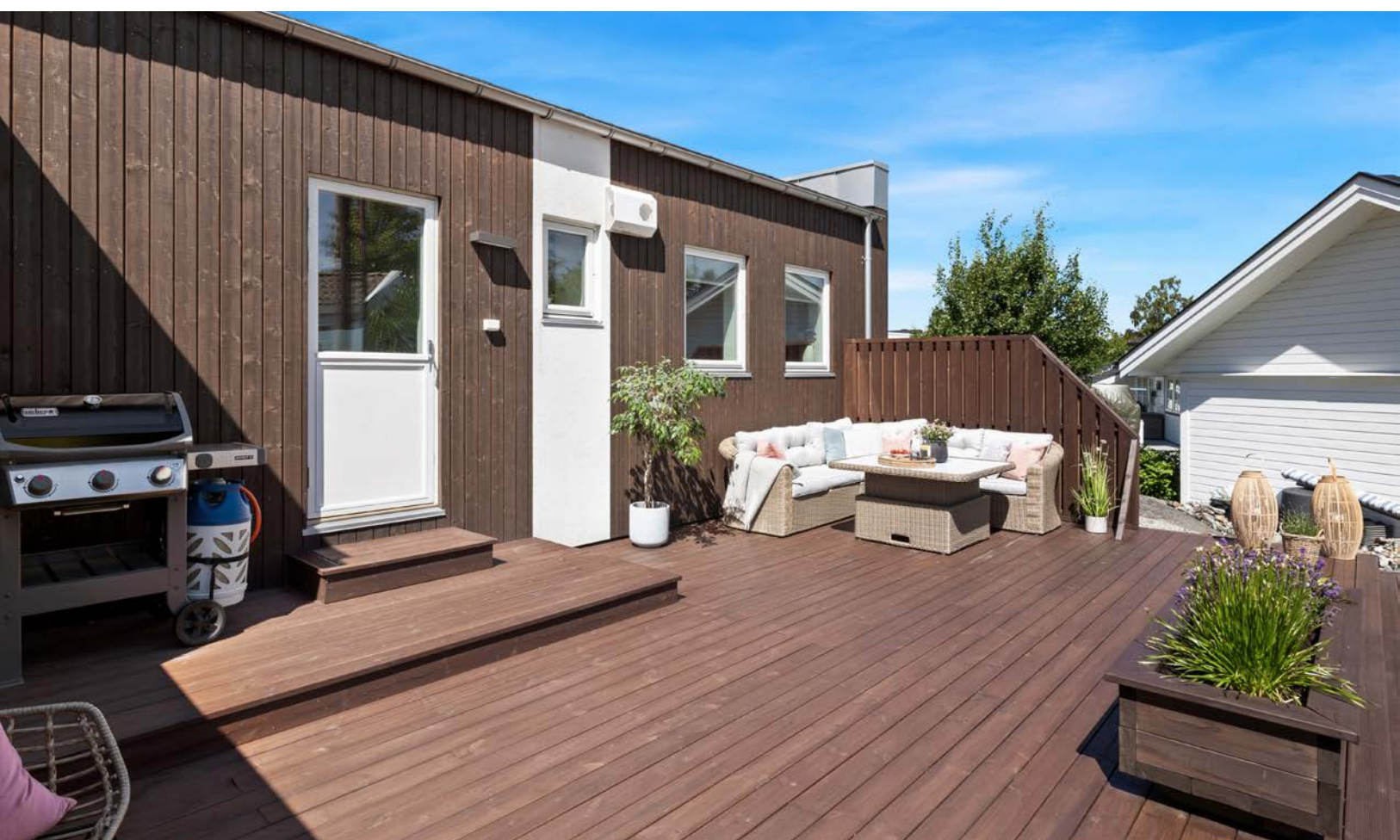


aktiv.





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 4 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 616 690,-  
**Selger:** Henrik Sjømo Eriksson  
Vilde Kristine Nilsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total:** 118/123 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 157.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 64, bnr. 353  
**Snr.** 3

**Oppdragsnr.:** 1101240091

# Lækker og moderne enderekkehus med meget god planløsning og tiltalende standard.

Nå kan du sikre deg en virkelig tiltalende enderekkehus. Boligen utmerker seg med en meget god planløsning og standard, og ikke minst den skjermede og solrike beliggenheten! Meget energieffektiv bolig med vannbåren gulvvarme.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	15
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	65
Andre vedlegg .....	68
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 118 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 123 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Gang/trapp, 2 soverom, vaskerom og bad.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken med åpen løsning, gang, wc-rom og soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup> Markterrasse

2. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse over carport

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1.Etasje: 2,48 m.

Takhøyde 2.Etasje skråhimling: 2,44 m - 2,83 m.

Det er oppført en carport ved inngangsparti på ca 18 kvm som ikke er medberegnet i BRA.

Det er oppført terrasse over carport med en størrelse på ca 17 kvm og en markterrasse på baksiden med en størrelse på 37 kvm. Det er utgang til begge terrasser fra stue/kjøkken i 2.etasje.

Arealmålinger er utført med lasermåler på stedet. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

157.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er seksjonert med egen hagedel for hver leilighet, samt fellesareal med innkjøring og parkering mot bodrekke. Tomten består utover bebygd areal av en stor terrasse i bakkant som går over i fjellpartier og grusbeltet areal. Her kan man anlegge kjøkkenhage etc. Meget solrik, barnevennlig og skjermet.

Tomten ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlaget områdeanalyse og vedlagte tilstandsrapport.

**Beliggenhet**

Lunt og skjermet beliggende innerst i rekka, og uten gjennomgangstrafikk av noe slag. Her bor man supert til på populære Båstadlund! Kort vei til både sentrum, skoler og butikker på Låby/Brødløsområdet, samt videre ut til Høgskolen og Remmenparken for å nevne noe.

**Adkomst**

Innkjøring fra Baldersvei, over nabolomt 64/5. Se vedlagte veirett.

**Bebyggelsen**

Området består av boliger, flermannsboliger, boligblokker mm.

**Skolekrets**

Låby barneskole og Strupe ungdomskole

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bussforbindelse

**Bygningssakkyndig**

Kjell Erik Antonsen

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført på støpt plate på mark hvor yttervegger er oppført av type thermomur mot terrengside / 1.etasje med pusset overflate over felter med stående kledning. Yttervegger i 2.etasje er oppført med isolert bindingsverk som er utvendig kledd med stående kledning i tre og pussede fasadeplater. Stående kledning i 2.etasje med listefritt rundt vinduer og dører. Vinduer og dører med 3-lags glass.

Takkonstruksjon av type pulttak. Tekket med takpapp. Takrenner og beslag er av plasbelagt stål.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

## **Innhold**

Sokkeletasje: Fra carporten går man tørrskodd inn og møtes av en stor hall med garderobeplass, videre 2 soverom, stort bad/wc, og et separat vaskerom/teknisk rom. Hovedplan: Trappeløp opp til en luftig, åpen løsning med kjøkken og spise plass, stue/ spisestue med utgang både til en stor solterrasse mot syd, og fra kjøkkenavdeling er det utgang til en herlig balkong mot vest. Videre er det en lukket soveromsgang med adkomst til eget wc og 1 soverom.

## **Standard**

Moderne og tiltalende standard! Her møtes vi av tidløse og klassiske materialvalg som fliser på gulv i hall, bad og vaskerom. Enstavs eikeparkett på gulv i øvrige rom. Slett, malt tapet på vegger. Hvit, slett kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Her er både oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp, samt kjøl/frys. Badet er stort, har fliser på gulv/vegg og god innredning med skuffløsning.

Boligen utmerker seg med en meget god energikarakter, B. Med sin vannbårne gulvvarme er den både energiøkonomisk og meget behagelig.

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:

Terreng forhold, TG2

Rundt boligen er det opparbeidet med asfalter innkjørsel frem til boligen og utvendig bod rekke.

På deler av kortvegg og baksiden av boligen er det opparbeidet med støttemurer i granitt og grus/fjell. Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen.

Ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur under markterrasse.

Merknader:

-Det er synlig grunnmursplast med topplist. Deler av grunnmursplast har løsnet på kortvegg fra topplist

-Det er tilstrekkelig fall fra grunnmur hvor det er asfaltert og områder hvor det er grus er det relativt flat helning fra grunnmur.

På bakgrunn av relativt flat helning fra grunnmur hvor det er grus og at deler av grunnmursplast har løsnet fra topplist er tilstandsgrad satt til TG2

Viser forøvrig til vedlagte eierskifterapport for mer informasjon.

## **Innbo og løsøre**

Selger opplyser at beige garderobeskap på soverom/barnerom i 1.etasje ikke følger med.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Parkering i egen carport for 1 bil.

#### **Forsikringsselskap**

Storebrand

#### **Polisenummer**

6344597

#### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling. Tomten ligger i et område definert med middel til lav aktsomhet.

#### **Diverse**

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

Etter 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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Vannbåren oppvarming.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 490 000

**Kommunale avgifter**

Kr 21 647

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 865 422

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 288 605

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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



# Boenheten

## Eierbrøk

1/3

## Felleskostnader inkluderer

Det er ikke fastsatt felleskostnader i sameiet.

# Sameiet

## Sameienavn

Balders vei 1

## Om sameiet

Sameiet består av en tremannsbolig med 3 seksjoner.

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse ved eierskifte.

## Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter.

## Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 353, seksjonsnummer 3 i Halden kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Det er tinglyst i grunndata:

3101/64/353/3:

06.05.2019 - Dokumentnr: 505966 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for oppføring av ny tremannsbolig. Boligen er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein, men ved søknad om ferdigattest er det opplyst at bygningen er oppført uten pipe. Det er lagt ved nye tegninger av fasade og plan.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.09.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Privat stikkvei over nabotomt. Se vedlagte veirett. Det er installert vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg. Det er registrert hensynsone H810\_1 krav om felles planlegging.

### **Adgang til utleie**

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

### **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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

113 490 Omkostninger totalt

123 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 603 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 613 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 616 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 126 690

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto 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.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

08.08.2024























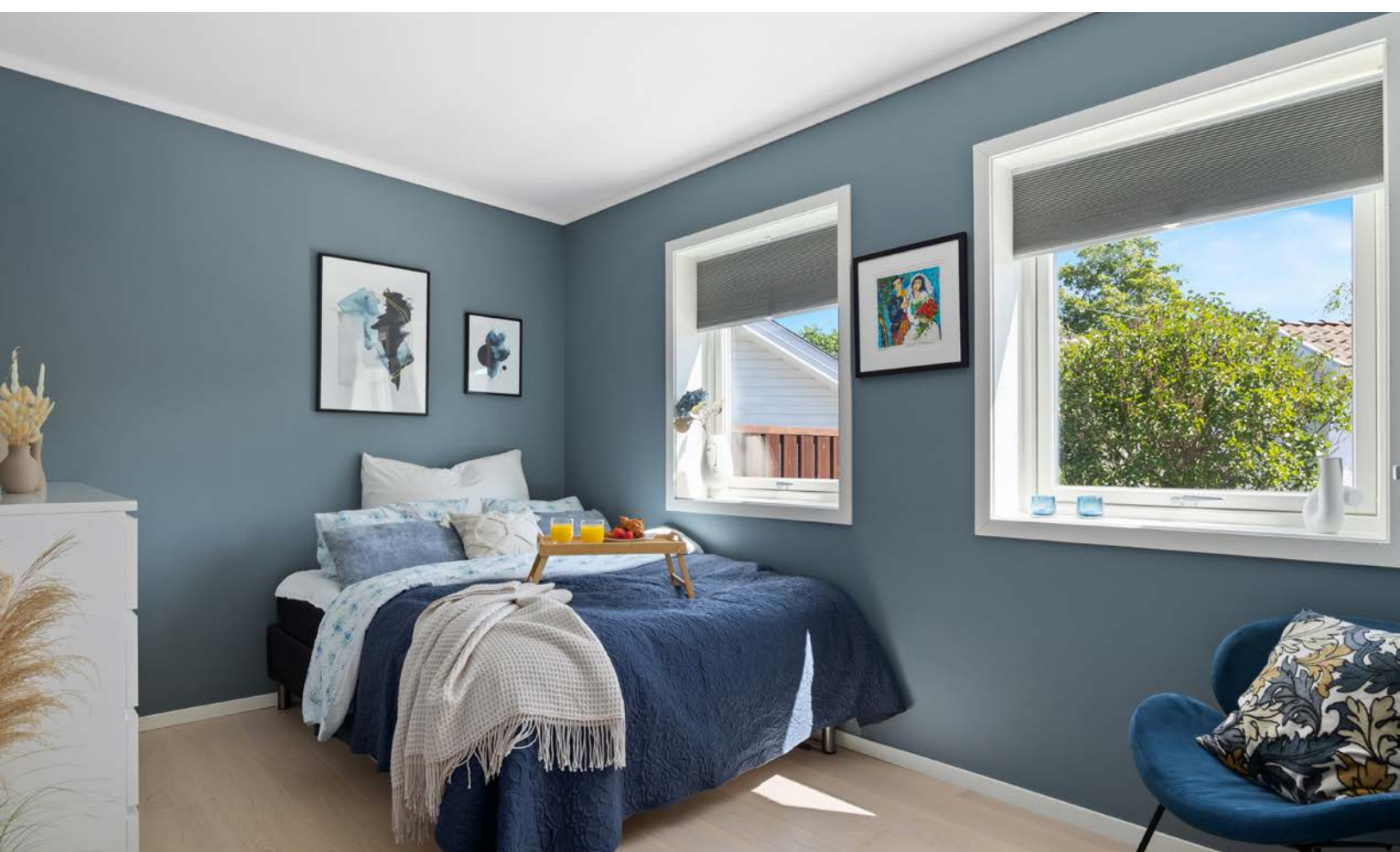


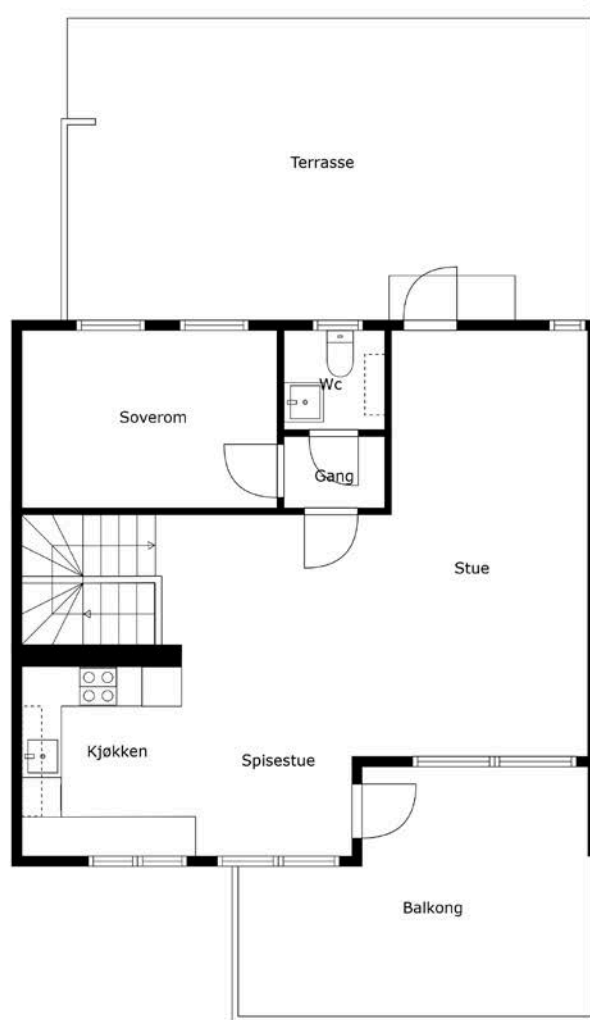












**FOTO**  
*et cetera*

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

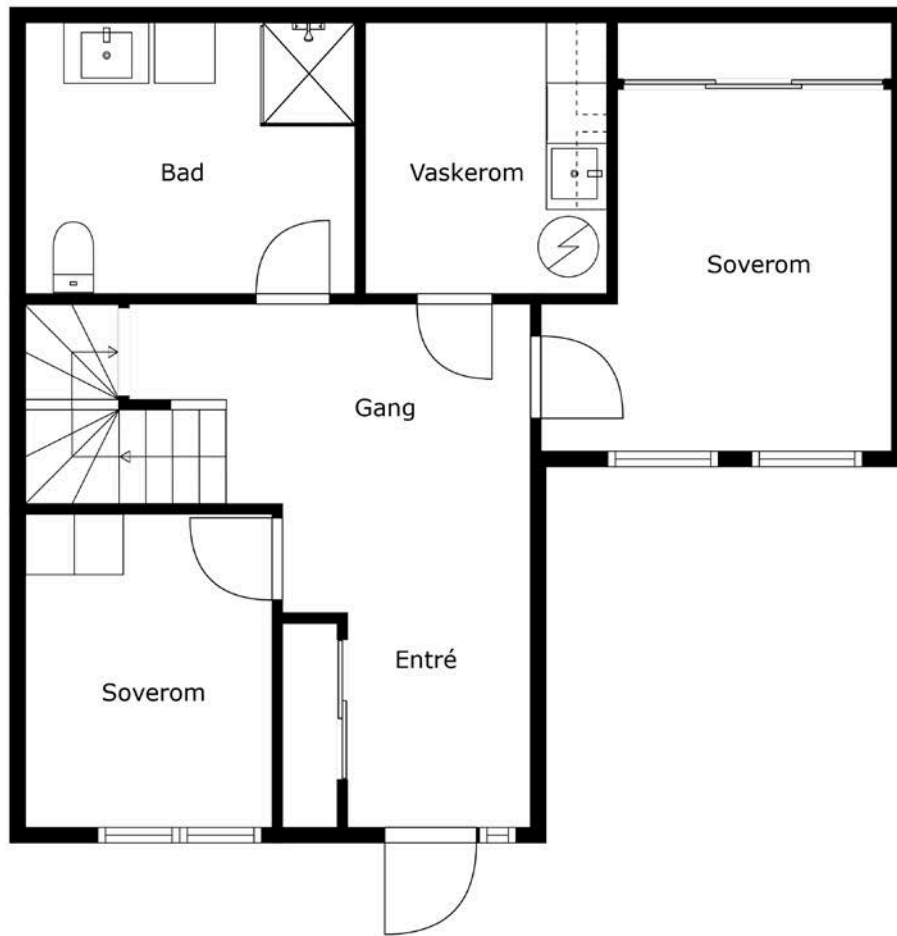
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









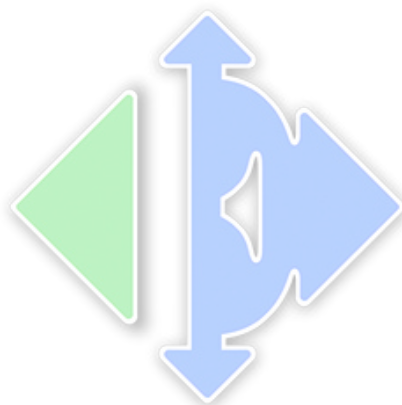


Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

Selveier rekkehus (ende)  
Balders vei 1 C  
1781 Halden



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
17	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kjell Erik Antonsen**

Dato: 06/08/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97732415

kjell@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:64, Bnr: 353
<b>Hjemmelshaver:</b>	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
<b>Seksjonsnr:</b>	3
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Selveier tomt 157 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke relevant
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	2020

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	02.07.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Selger har kommet med opplysende informasjon og forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Vilde Kristine Nilsen og Henrik Sjømo Eriksson
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

## OM TOMTEN:

Selger opplyser at dette er et sameie uten felleskostnader.

På fremsiden av boligen er tomten flat med asfaltert gårds plass, carport ved inngangsparti og på baksiden er det kupert naturtomt på fjell. På enden av boligen (kortvegg) er det oppført en forstøtnings mur av granittblokker.

**OM BYGGEMETODEN:**

Tremannsbolig (endedel) som er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.  
Grunnmur er av type thermomur mot terrengside (1.etasje) og yttervegger over terreng er oppført med isolert bindingsverk hvor utvendig er det kledd med stående kledning og pussede fasadeplater.  
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er oppført i treverk (trolig I-bjelker)  
Vinduer/balkongdører er med 3- lags isoleringsglass. .  
Takkonstruksjon er av type pulttak (lukket takkonstruksjon) og yttertak er tekket med takpapp.  
Takrenner og nedløpsrør er av type plastbelagt stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Dette er endedel av en tremannsbolig som ble oppført i 2020.  
Innvendig har boligen et godt utnyttet areal i begge etasjer som fremstår med lite/normal bruksslitasje siden byggeår.  
I tiden fremover er det viktig å opprettholde utvendig og innvendig vedlikehold av boligen.

**ANNET:**

Oppvarming

Vannbårenvarme (el-kasset)

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke  
Eiendomsverdi.no  
Boligmappa.no (gitt leser tilgang)  
Egenerklæring er ikke levert fra selger.  
Det er mottatt signert spørreskjema sendt ut fra takstmann.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave.  
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****1.Etasje**

På gulver er det en lagt parkettgulv på begge soverom og fliser på gang/trapp. På vegger og himling er det slette overflater.  
På bad er det fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling.  
På vaskerom er det fliser på gulv, slette vegger og slett himling.

**2.Etasje**

På gulver er det lagt parkettgulv i de fleste rom og vegger/himling er med slette overflater  
På wc-rom er det fliser på gulv, slette vegger og slett himling

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANAVVIK**

Det er ikke målt noe nevneverdig planavvik innvendig i boligen 2.etasje. Planavvik er kontrollert med nivelleringslaser

**STØTTEMUR**

Det er oppført en støtte mur i 2 etasjer på kortvegg av tremannsboligen.  
Høydene på disse har blitt målt til ca 85 cm og ca 106 cm. Dette er noe høyt og det bør monteres sikring/rekkverk på disse for å hindre eventuelt

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser:

Byttet spotter i himling (reklamasjonssak)  
Montert lader til el-bil  
Montert vannmåler

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	55	-	-	-	55	0
2.Etasje	63	-	-	54	63	0
SUM BYGNING	118	-	-	54	118	0
SUM BRA	118					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utvendig bod	-	5	-	-	0	5
SUM BYGNING	-	5	-	-	0	5
SUM BRA	5					

**BRA-i:**

1.Etasje

Gang/trapp, 2 soverom, vaskerom og bad

2.Etasje

Stue/kjøkken med åpen løsning, gang, wc-rom og soverom

**BRA-e:**

Boligen har ingen BRA-e



## MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.Etasje: 2,48 m

Takhøyde 2.Etasje skråhimling: 2,44 m - 2,83 m

Det er oppført en carport ved inngangsparti på ca 18 kvm som ikke er medberegnet i BRA

Det er oppført terrasse over carport med en størrelse på ca 17 kvm og en markterrasse på baksiden med en størrelse på 37 kvm. Det er utgang til begge terrasser fra stue/kjøkken i 2.etasje

Arealmålinger er utført med lasermåler på stedet.

Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

---

## GARASJE / UTHUS:

Boligen har oppstillingsplass i carport og fellesarealer.

## UTVENDIG BOD

Det er oppført utvendig bod rekke for beboerne i rekkehus hvor størrelsen på bod til boenheten har en størrelse på 5 kvm.

Boden har støpt plate på mark, yttervegger og takkonstruksjon er oppført i treverk.

Utvendig er det stående kledning med listefritt rundt boddører.

Takkonstruksjoner av type pulttak hvor yttertak er teknet med takpapp.

Over bod dører er det montert enkelt glasstak for å beskytte boddører for nedbør.

Det er viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover og i samarbeid med sameie

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Kjell Erik Antonsen**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

06/08/2024



Kjell Erik Antonsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Boligen har støpt plate på mark hvor yttervegger er oppført av type thermomur mot terrengside/ 1.etasje med pusset overflate over felter med stående kledning.

Det er oppført støttemur i granittblokker i enden av boligen hvor det er felles areal.

Det er asfaltert rundt boligen i fremkant og delvis på kortvegg. På baksiden er det opparbeidet med grus og markterrasse.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

**Merknader:**

-Det er synlig grunnmursplast med topplist. Grunnmursplast har sklidd noe ned under topplist på hjørne av boligen. Det anbefales at dette blir rettet tilbake

-På område hvor det er kledning er det synlig museband i luftespalte bak kledning og gipsplater som brannsikring av thermomur

-Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold av grunnmur i tiden fremover

Levetid:

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

Normal tid for puss/ ompussing er 10-40 år

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Rundt boligen er det opparbeidet med asfalter innkjørsel frem til boligen og utvendig bod rekke.

På deler av kortvegg og baksiden av boligen er det opparbeidet med støttemurer i granitt og grus/fjell.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen.

Ikke mulig å kontrollere fall fra grunnmur under markterrasse.

**Merknader:**

-Det er synlig grunnmursplast med topplist. Deler av grunnmursplast har løsnet på kortvegg fra topplist

-Det er tilstrekkelig fall fra grunnmur hvor det er asfaltert og områder hvor det er grus er det relativt flat helning fra grunnmur

På bakgrunn av relativt flat helning fra grunnmur hvor det er grus og at deler av grunnmursplast har løsnet fra topplist er tilstandsgrad satt til TG 2

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger i 1.etasje er oppført i thermomur med pusset overflate og felter med stående kledning. Yttervegger i 2.etasje er oppført med isolert bindingsverk hvor utvendig er det kledd med stående kledning i tre og pussede fasadeplater. I 2.etasje er stående kledning med listefritt rundt vinduer og dører.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder

#### **Merknader:**

- Konstruksjon fremstår stabil på befaringsdagen
- Det er synlig musebånd i bunnen av kledning som er noe bøyd enkelte steder. Disse bør rettes tilbake
- Kledning er noe nær asfalt i fremkant av boligen
- Yttervegger fremstår i god stand på befaringsdagen
- Det er synlig gipsplater bak felter med kledning som brannsikring mot thermomur i 1.etasje

Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

#### **Levetid:**

Forventet teknisk levetid for utvendig trepanel anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

Normal tid for puss/ ompussing er 10-40 år

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører er med 3-lags glass med produksjonsdato fra 2019.

#### **Merknader:**

- Vinduer og dører er funksjonstest
- Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje siden byggeår

Viktig å videre opprettholde vedlikehold av vinduer og dører i tiden fremover

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er av type pulttak (lukket takkonstruksjon)

Det er skråhimling innvendig i 2.etasje med slette overflate.

Takkonstruksjon er visuelt inspisert fra bakkenivå og fra innvendig i boligen.

#### **Merknader:**

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Det er ikke observert noe tegn til utettheter innvendig i de områdene hvor det er luftehatt over yttertak

#### **TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak er tekket med takpapp og takrenner/beslag er av plast belagt stål.

Det er oppført 2 luftehatter over yttertak som trolig ledes til bad, vaskerom og wc rom

Det er ikke oppført pipe/skorstein på boligen.

Yttertak er visuelt inspisert fra bakkenivå.

#### **Merknader:**

-Yttertak fremstår i god stand på befaringdagen

-Det er ikke observert noe tegn til påbegynnende mose på yttertak

Viktig å opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

Levetid:

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år

## **5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

## **6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er oppført markterrasse på baksiden av boligen med en størrelse på 37 kvm med utgang fra balkongdør i stue og direkte atkomst til terreng.

Det er oppført terrasse i 2.etasje på fremsiden over inngangsparti/carport med utgang fra stue med en størrelse på 17 kvm. Det er glassrekkverk med håndløper i stål og deler av yttertak er trukket ut over terrasse.

**Merknader:****MARKTERRASSE**

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Det er oppført skille vegg mellom boenheter
- Det er montert trinn ned til terreng

**TERRASSE**

- Konstruksjon fremstår stabil på befaring
- Under terrassegulv er det montert takpapp med fall ut til takrenne
- Rekkverk har en høyde på 101 cm. Dagens krav skal rekkverk ha minimum 100cm. Høyde er dermed tilfredsstillende etter dagens krav

Viktig å videre opprettholde utvendig vedlikehold i tiden fremover

**7. Våtrom****7.1 Bad 1.Etasje****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad på 7,6 kvm med fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling  
 Badet er utstyrt med servantinnredning med lysspeil, veggskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører  
 Det er avtrekksventil i himling som ledes til ventilasjonsanlegg.  
 Det er montert vannbårenvarme i gulv og spotter i himling.

**Merknader:**

- Badet fremstår med normal bruksslitasje siden byggeår
- Det er ikke observert noe tegn til skadedyr på befaring
- Silikon i overgang servant og flisvegg viser tegn til å løsne stedvis. Det anbefales påføring av ny silikonfug i dette område
- Skaper og skuffer er funksjonstestet
- Det er noe tegn til misfarging i fuger mellom fliser i dusjhjørne
- Spotter har dimmefunksjons og funksjonstestet på befaring

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliselagt gulv med vannbårenvarme hvor termostat er montert på vegg ved bryterpanel ved baderomsdør.  
 Det er nedsenk gulv i dusjhjørne på 1 cm.

**Merknader:**

- Tilfeldig valgte steder for sjekk av bom på flis er gjort. Ingen bom på flis er oppdaget på disse stedene
- Det er noe tegn til misfarging i fuger mellom fliser i dusjhjørne
- Det er lede fall til sluk på utsiden av nedsenket gulv
- Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjhjørne/nedsenk
- Det er tilfredsstillende høyde fra toppen av slukrist til toppen av flis ved terskel på 2,5 cm

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran fra byggeår 2020.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

#### **Merknader:**

-Det er synlig mansjett i sluk

-Det er ikke boret hull i det område hvor det er aktuelt å kontrollere da tilstøtende rom er vaskerom og i dette område er det montert fordelerskap til vannbåren varme

-Det er ikke observert noe tegn til oppsprekking i silikonfuger på befaring. Viktig å jevnlig kontrollere silikonfuger i tiden fremover og ved eventuelt oppsprekking/løsnet får det etterfylles/ påføres ny silikon

-Det foreligger dokumentasjon på membran i boligmappe opplyser selger

Levetid:

Normal levetid på membran er 10-20 år

## **7.2 Vaskerom 1.Etasje**

### **TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom på 5,9 kvm med fliser på gulv med sokkelflis på vegger slette vegger og slett himling.

Vaskerom er utstyrt med vaskeromsinnredning med vaskekum og tiltenkt plass til vaskemaskin/tørketrommel, varmtvannsbereider, ventilasjonsanlegg, fordelerskap til rør i rør system og fordelerskap til vannbårenvarme. Det er montert hyllesystem på vegg mot baderom.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom hvor det er montert vannmåler.

Det er montert avtrekksventil i himling som ledes til ventilasjonsanlegg

Det er vannbårenvarme i gulv og lysarmatur i himling.

#### **Merknader:**

-Skaper er funksjonstestet

-Vegger og himling viser tegn til normal bruksslitasje siden byggeår

-Det anbefales montert av glassplate på vegg ved vaskekum

-Det er ikke observert noe tegn til skadedyr på befaring

### **TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliselagt gulv med sluk plassert ca midten på gulvet.

Det er montert sokkelflis på vegger med en høyde på 10 cm.

**Merknader:**

- Tilfeldig valgte steder for sjekk av bom på flis er gjort. Ingen bom på flis er oppdaget på disse stedene
- Det er tilfredsstillende fall 1.100 fra terskel til sluk
- Det er tilfredsstillende høyde fra toppen av slukrist til toppen av flis ved terskel med en høyde på 3,2 cm

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran fra byggeår 2020.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare gjøres ved demontering av fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

**Merknader:**

- Det er synlig mansjett i sluk
- Det er ikke boret hull da aktuell vegg å kontrollere er bad tilstøtende rom
- Det foreligger dokumentasjon på membran i boligmappa opplyser selger

Levetid:

Normal levetid på membran er 10-20 år

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken og stue med åpen løsning med parkett på gulv, slette vegger og slett himling.

Kjøkkeninnredning er fra produsent Blum med slette fronter og benkeplate er av type laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombikjøleskap.

Ventilator er veggmontert og er med kullfilter.

Det er montert overskap i område ved oppvaskkum.

**Merknader:**

- Det anbefales montert av glassplate på vegg ved integrert platetopp og oppvaskkum
- Det er montert lekkasjestopper/varsler og komfyrvakt på kjøkkenet
- Skaper og skuffer er funksjonstestet
- Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje siden byggeår
- Ventilator er funksjonstestet
- Normal slitasje på parkettgulv siden byggeår

Levetid:

Kjøkken har en forventet levetid på 30 år, avhengig av vedlikehold og bruk

**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør



Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er WC med innebygget systerne.  
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.  
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Hovedstoppekransen med vannmåler er plassert på vaskerom.  
 Boligen har rør i rør system hvor fordelerskap er plassert på vaskerom.  
 Boligen har vaskerom og bad i 1.etasje og wc-rom i 2.etasje  
 Boligen har vegghengte toalett på bad og wc-rom.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

#### **Merknader:**

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring
- Det er lastet opp FDV dokumentasjon i boligmappa fra rørlegger opplyser selger
- Det er montert inspeksjonsluke på vegg som ledes til utvendig kran (kobling i vegg)
- Det er montert lekkasjestopper på kjøkken
- Det er kursfortegnelse på rør i rør system på luke/lokk til fordelerskap

Levetid:

Levetid for rørsystem i boliger varierer fra 15-75 år avhengig av rørtype som er brukt

#### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 27.02.2020  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

varmtvannsbereder av type Høiax Titanium ECO 200 på 190 liter som er plassert på vaskerom.

#### **Merknader:**

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring
- Varmtvannsbereder er fast koblet til bryter iht. dagens forskrifter

Levetid:

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år

#### **TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.  
 Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Boligen har vannbåren varme med el-kasset og fordelerskap som er plassert på vaskerom.

#### **Merknader:**

- Det er ikke observert noe tegn til lekkasje på befaring

**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 1 10.5 Ventilasjon**

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hvor aggregatet er plassert på vaskerom.  
Ventilasjonsanlegget er av type Systemair.

**Merknader:**

- Selger opplyser at det er skiftet filter i april/mai
- Aggregatet er funksjonstestet på alle hastigheter
- Det er luftespalter på innvendig dører
- Ventilator på kjøkken er med kullfilter. Det anbefales og byttet kullfilter jevnlig etter produsentens anbefalinger
- Det anbefales at ny eier/eiere oppretter avtale med å få årlig tilsendt filter fra produsenten

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 11.05.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er plassert i gang/trapp i 1.etasje

Sikringsskapet inneholder automatsikringer, kursfortegnelse og svakstrøms del.

Det er montert utvendig sikringsskap i carport hvor strømmåler er plassert.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.  
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

**Merknader:**

- Det er montert el-bil lader i carport
- Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet
- Det er ingen synlig feil eller mangler på det elektriske

Boligmappa:

- Det foreligger 11 dokumenter på det elektriske i boligmappa
- Det foreligger sluttkontroll og samsvarserklæring i disse dokumentene
- Det foreligger FDV dokumentasjon på det elektriske
- Disse dokumentene er datert fra 2020 og frem til 2023



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

Lovligheter/ endringer:

-Det er ikke avdekket noen lovlighetsmangler ved boligen

-Det er fremlagt tegninger av boligen. Plantegninger av 2.etasje som er tilsendt er ikke målsatt og er derfor ikke kontrollert opp imot hva som ble målt på befaring

Ferdigattest:

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av ny tremannsbolig i kommunens arkiver datert 17.09.2020

(Boligen er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein, men ved søknad om ferdigattest er det opplyst om at bygningen er oppført uten pipe)

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

## 1.3 Terrengforhold

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av relativ flat helning fra grunnmur hvor det er grus og at deler av grunnmursplast har løsnet fra topplist

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240091	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Vilde Kristine Nilsen	Henrik Sjømo Eriksson
<b>Gateadresse</b>	
Balders vei 1C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6344597

Document reference: 1101240091

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert vannmåler 13.04.23
Arbeid utført av	F. Jørgensen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert el-bil lader 27.03.23, byttet alle spotter 05.09.22 (garanti)
Arbeid utført av	Elisenberg Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Elvia (Omex Elsikkerhet AS) 11.05.23
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	El-bil lader i carport
-------------	------------------------

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet skillevegg mellom vår og midtseksjonen (utført av nabo)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1101240091



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240091

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Kristine Nilsen	e806e77d629b6468a8e4f3 ceb46fbc080ba62be3	07.08.2024 16:55:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

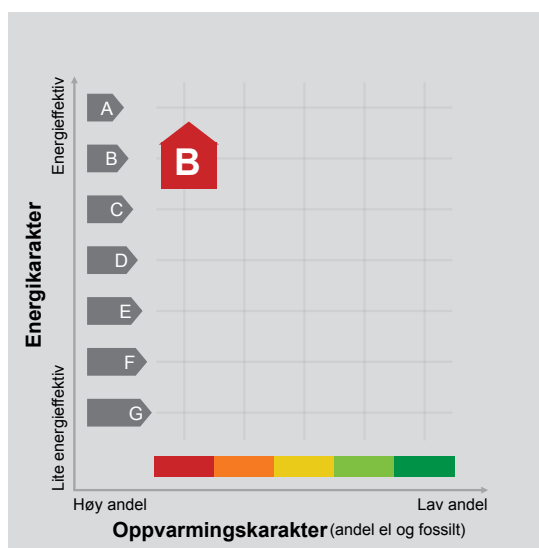
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Sjømo Eriksson	5ed764de94ea887b3a16f71 b6556ccae3beead2b	07.08.2024 16:44:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240091

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Balders vei 1C
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	353
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300708839
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	53d9bf4f-8d63-49cc-838b-fe89a5ef3bc8
Dato	27.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innnetemperaturen

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Kjedet enebolig
<b>Byggeår</b>	2020
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	117
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Balders vei 1C  
Postnummer: 1781  
Sted: HALDEN  
Kommune: Halden  
Bolignummer: H0101  
Dato: 27.06.2024 19:35:17  
Energimerkenummer: 53d9bf4f-8d63-49cc-838b-fe89a5ef3bc8

Kommunennummer: 3101  
Gårdsnummer: 64  
Bruksnummer: 353  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300708839

## Brukertilta

### Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 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: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 12: Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmpumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmpumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmpumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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.

### **Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



# Nabolagsprofil

Balders vei 1C - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Båstadlund skole Linje 34	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 2.8 km

## Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	26 min 2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 4.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Søsterveien Omsorgsboliger Halden	6 min
Halden Helsehus p-plass	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

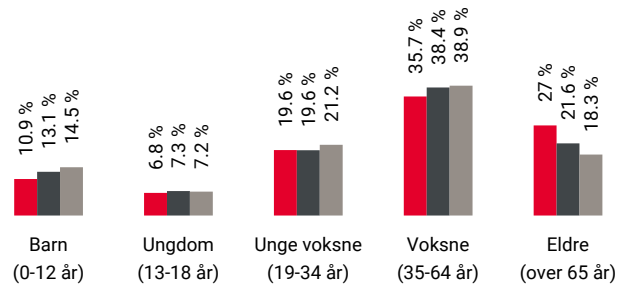
Bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	14 min 1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min 1.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	13 min 0.9 km
Coop Prix Østre Lie	12 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Gateparkering

Lett 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



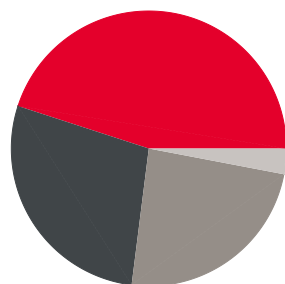
### Støynivået

Lite støynivå 79/100

## Sport

Låby skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km
Strupe ungdomsskole	14 min
Aktivitetshall, fotball, tennis	1 km
Spenst Halden avd. Brødløs	15 min
SKY Fitness Halden	22 min

## Boligmasse



- 45% enebolig
- 28% rekkehus
- 24% blokk
- 3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,  
kort vei til byen»

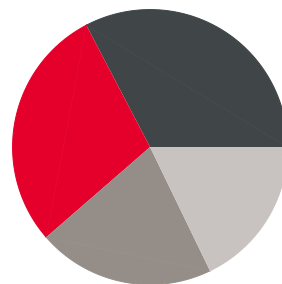
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tista Senter	25 min
Apotek 1 Brødløs Halden	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

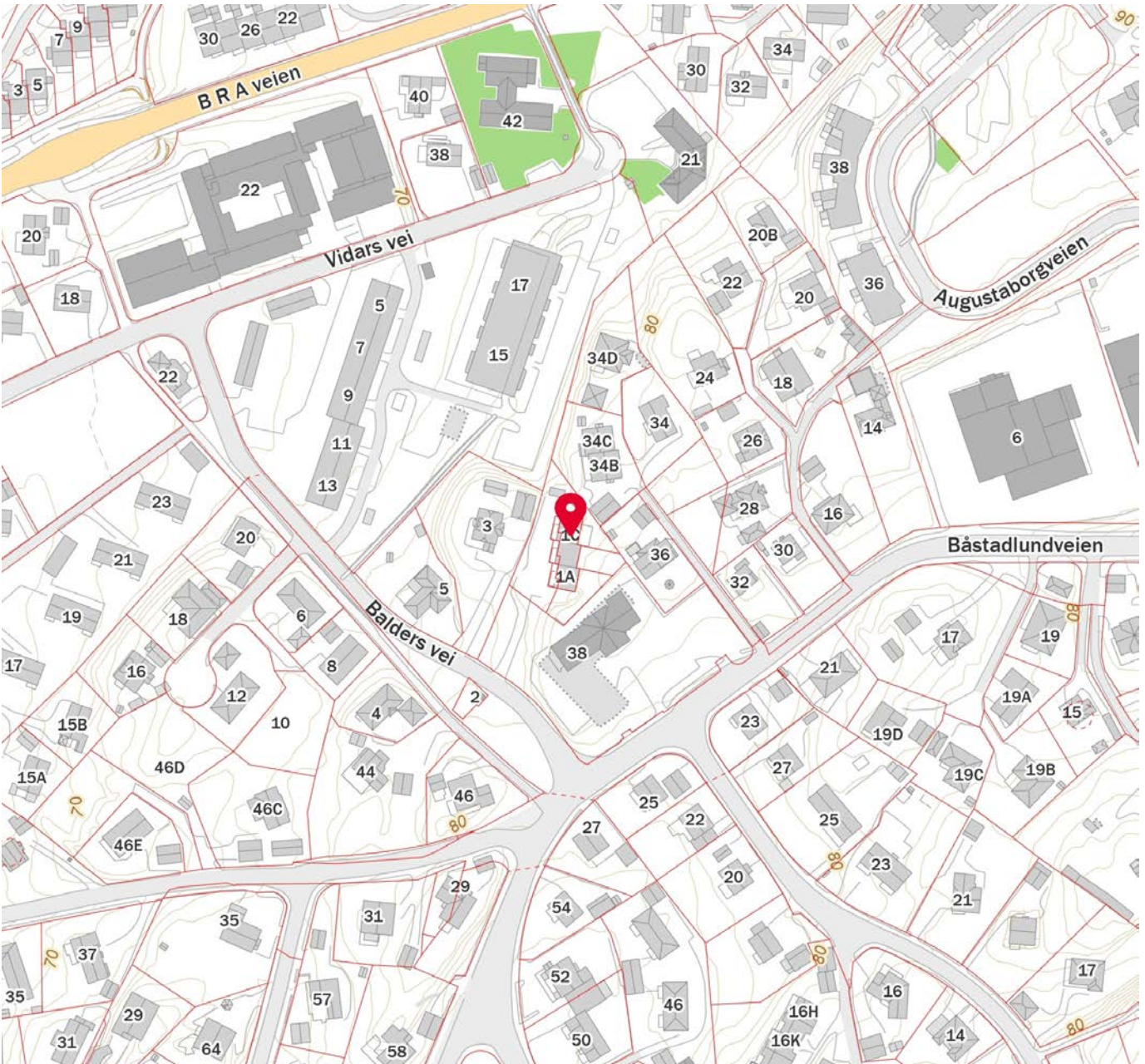
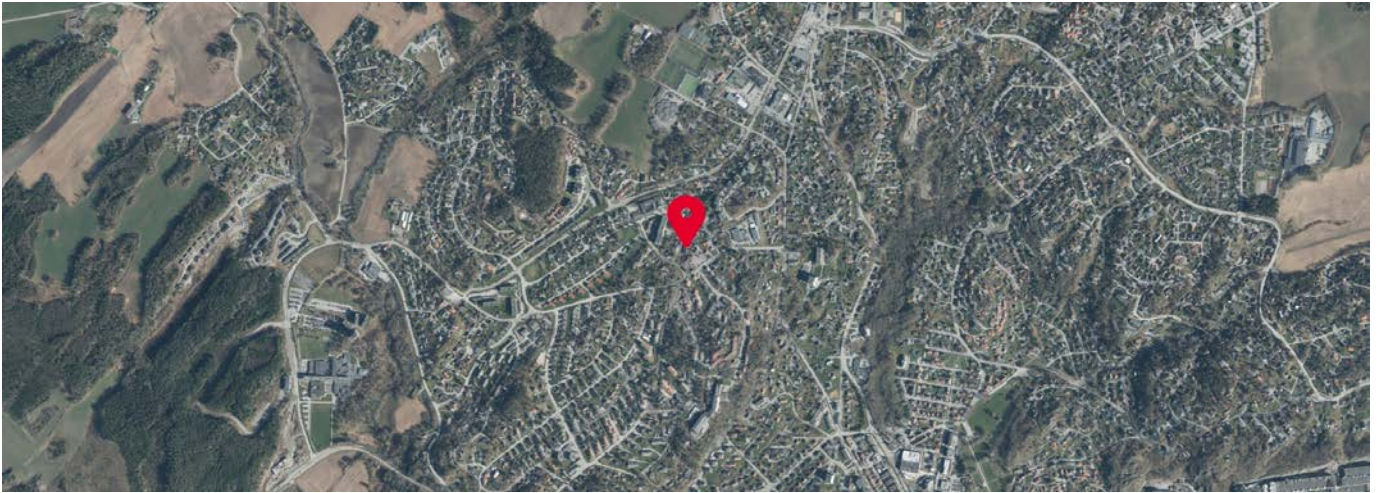


0% 47%

- Båstadlund/Brødløs
- Halden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** onsdag 26. juni 2024 12:39  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Balders vei 1C (1101240091) (gjelder saksnummer 5408450)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Balders vei 1 C, Halden kommune  
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Eriksson  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget  
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.05.2023

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**26. juni 2024 kl. 09:52 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.06.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	64	<b>Bruksnr.</b>	353	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Balders vei 1C, 1781 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 275,32 kr
Eiendomsskatt	5 211,45 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	3 889,70 kr
<b>Sum</b>	<b>19 761,71 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1922700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 768,00 kr	2 884,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0 stk	490,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fjorårets vannforbruk	62 m3	27,71 kr	1/1	0 %	1 718,17 kr	1 718,17 kr
A kto vann innev. år	86 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 509,05 kr	1 254,53 kr
Innbet. forskudd vann	-71.64 m3	27,71 kr	1/1	0 %	-1 985,42 kr	-1 985,42 kr
Fjorårets avløpsmengde	62 m3	45,13 kr	1/1	0 %	2 797,75 kr	2 797,75 kr
A kto avløp innev. år	86 m3	47,52 kr	1/1	0 %	4 086,61 kr	2 043,30 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd avløp	-71.64 m3	45,13 kr	1/1	0 %	-3 232,93 kr	-3 232,93 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>21 646,45 kr</b>	<b>10 472,00 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.

VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Lilletuneveien 6B  
1711 SARPSBORG

Deres referanse:

Vår referanse:  
2020/5154 - 3

Saksbehandler:  
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:  
17.09.2020

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 28.08.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for oppføring av ny tremannsbolig - BYA (bebygd areal) 283 m<sup>2</sup>, BRA (bruksareal) 349 m<sup>2</sup>. Boligen er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein, men ved søknad om ferdigattest er det opplyst om at bygningen er oppført uten pipe. Det er lagt ved nye tegninger av fasade og plan.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Baldersvei 1 a-c, 1781 HALDEN	64	353		1-3

Vedtak med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 28.09.2018, vedtaksnummer 2018/292.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

### Husnummer

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

### Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål knyttet til renovasjon, kan du kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

### Klageadgang



#### Postadresse

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

#### Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden

☎ 69 17 45 00

🌐 Halden.kommune.no

📘 Facebook.com/halden.kommune.n

o

✉ [Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

#### Bank

5315.05.15218

#### Org.nr.

959 159 092

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Charlotte Scott Hult  
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede  
fagleder Byggesak*

Kopi til:

Willy Elders  
Mona Bech  
Siri Lindberg  
Mona Øraas  
Kawa Sadeq  
Marit Nilsen  
Per Olaussen  
Brann og feiervesen





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	64	<b>Bruksnr.</b>	353	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Balders vei 1C, 1781 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23006378	62	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	62

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 64/353/0/3  
Adresse: Balders vei 1C  
Dato: 26.06.2024  
Målestokk: 1:1000



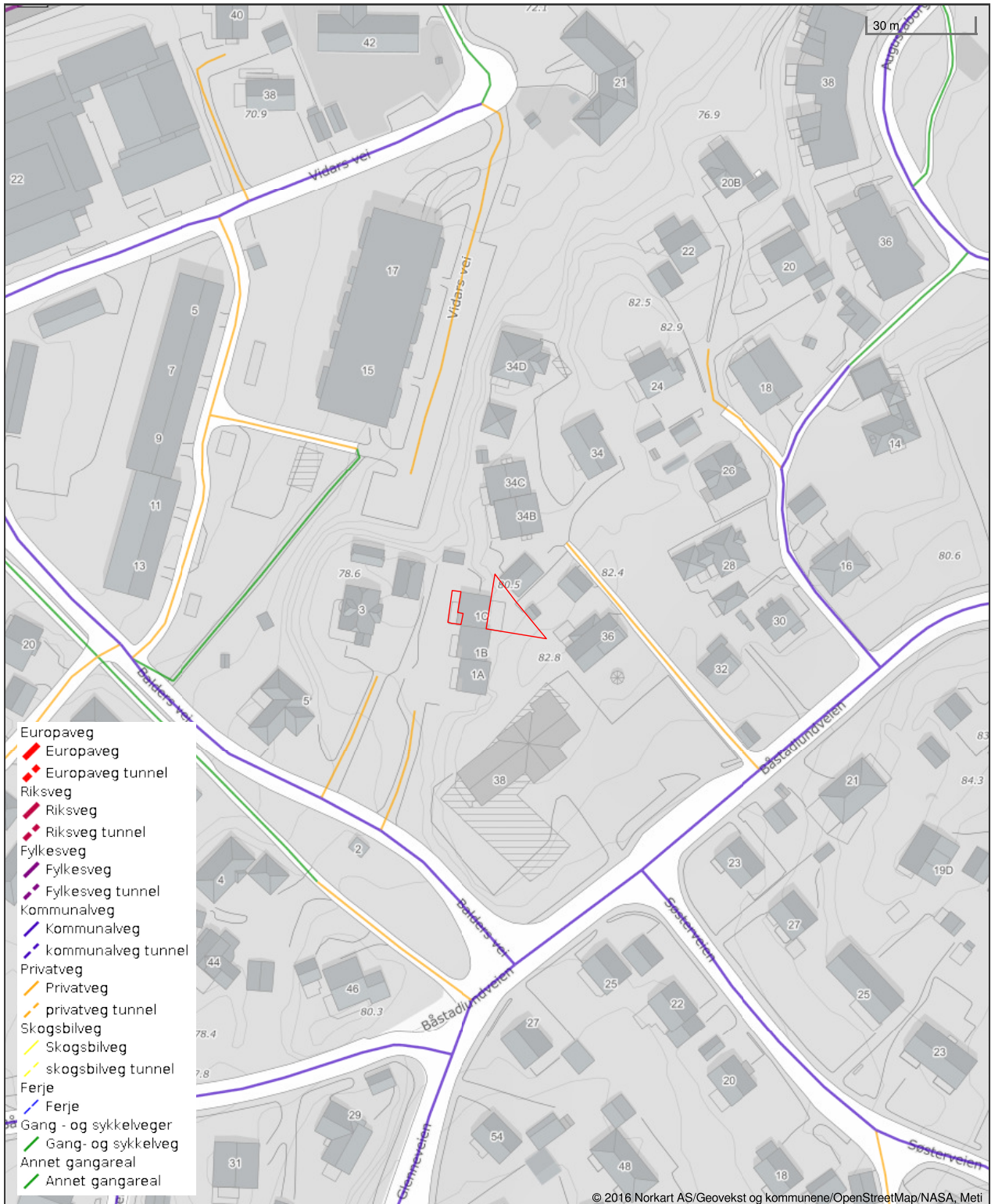
UTM-32

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



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

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 64/353//3



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: 26.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	64	<b>Bruksnr.</b>	353	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Balders vei 1C, 1781 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 472 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H810_1	
	<b>KPGjennomføring</b>	Krav om felles planlegging	
	<b>Delareal</b>	1 472 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BA30	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-682
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.02.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1097/Vedtatte%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1097/Vedtatte%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 95 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p><b>Felt navn</b> O</p>
	<p><b>Delareal</b> 3 m<sup>2</sup></p> <p><b>RPHensynsonenavn</b> H-570</p> <p><b>Sone med angitte særlige hensyn</b> Bevaring kulturmiljø</p>



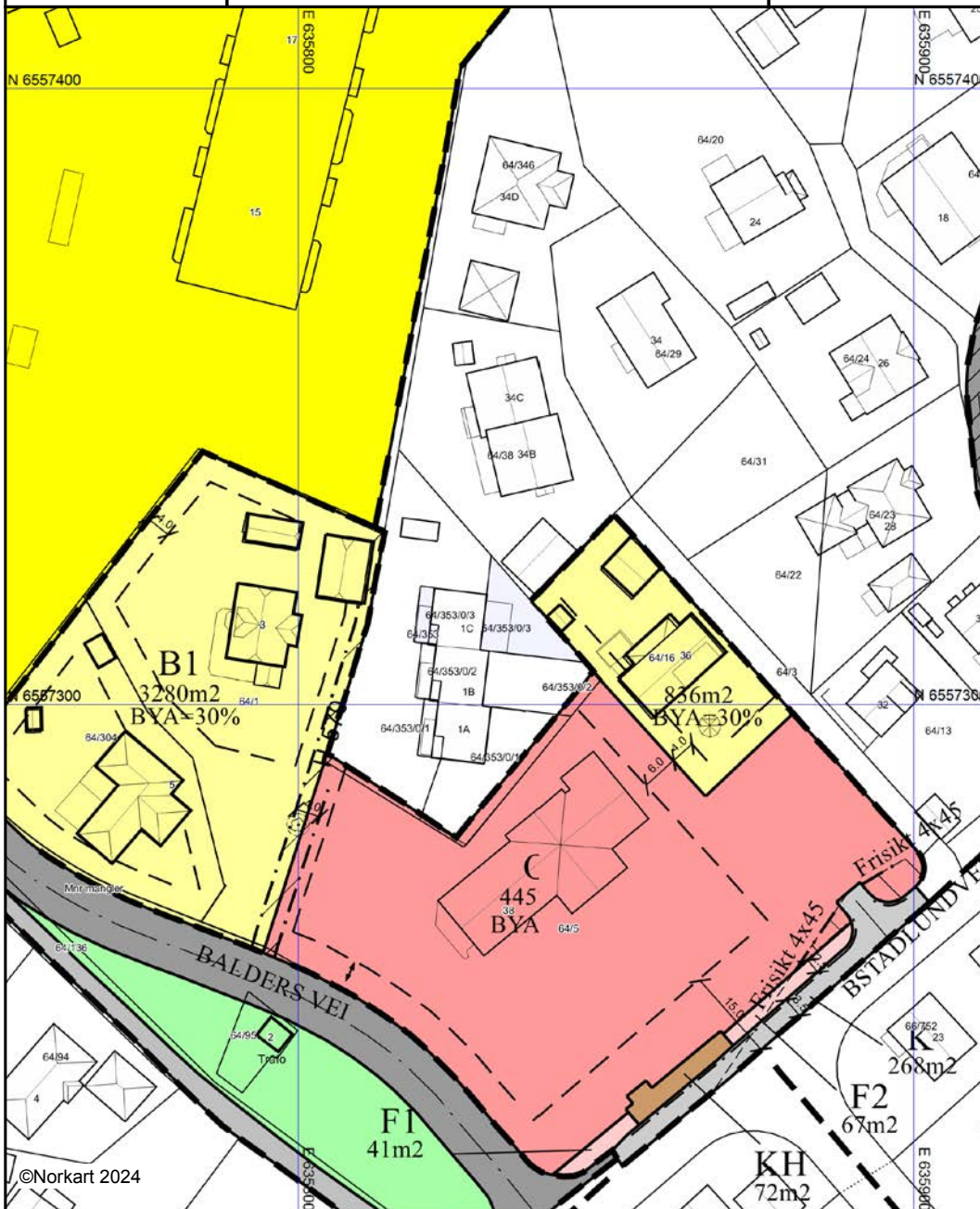
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 64/353/0/3  
Adresse: Balders vei 1C  
Utskriftsdato: 26.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Park
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Kollektivholdeplass
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

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



## Halden kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

for

### "Båstadlund arbeids- og aktivitetssenter"

#### detaljregulering

---

Bestemmelsene er datert:	10.04.2013
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	23.09.2015
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

---

#### §1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene gnr./bnr. 64/1, 64/5, del av 64/16, 64/304 og del av Båstadlundveien.

#### §2 Reguleringsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5

##### 1. Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)
- Offentlig tjenesteyting (O)

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (K)
- Fortau (F1-2)
- Kollektivholdeplass (KH)



**§3 Hensynssoner i reguleringsplan** jfr. plan- og bygningsloven § 12-6

- Frisiktsone (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

**§4 Generelle bestemmelser**

1. Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøvern-departementets krav i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442/12). Støyberegning skal følge søknad om utvidelse av bygningsmassen innenfor område O.
2. Renovasjon skal løses i hht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen.
3. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fargeforslag skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby bruk av farger og fasadematerialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet eller skjemmende på annen måte.
4. Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvannsendringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumentere at skader ikke kan påregnes. Evt. avbøtende tiltak skal beskrives.

**§5 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (B1-2)**

1. Innenfor byggeområdene B1-2 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Områdene skal benyttes til eneboliger eller eneboliger med utleiedel/ sekundærleilighet og tilhørende anlegg.
2. Maks. tillatt mønehøyde er 9 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Tillatte takformer er saltak eller valmtak/halvvalm.
3. Maks. tillatt BYA er 30 %. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet.
4. Garasje/carport/utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport/utebod er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Garasje/carport/utebod med BYA under 50 m<sup>2</sup> kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Ved plassering av garasje eller carport skal det være plass på egen tomt til 1 biloppstillingsplass med lengde 5,0 m foran garasje eller carport. Ved dobbelgarasje eller kombinert garasje/carport skal det tilsvarende være plass til 2 biloppstillingsplasser foran innkjøringene. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 1,0 m fra veg dersom garasjen/carporten legges parallelt med veggen og forholdene ellers ligger til rette for det.

5. Eksisterende eiketre innenfor området B1 skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller skade treet. Graving i treet dryppsoner må i størst mulig grad unngås. Før anleggsarbeider starter opp skal det settes opp et skjermende anleggsgjerde rundt treet.

#### **§6 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (O)**

1. Området O skal nyttes til bebyggelse for offentlig tjenesteyting.
2. Maks. tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
3. Maks. tillatt BYA er 60 %.
4. Det skal opparbeides inntil 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende, samt 2 HC-parkeringsplasser. Det skal opparbeides 0,3 oppstillingsplasser for sykkel pr. ansatt/bruker.
5. Trafo tillates plassert innenfor området i samråd med netteier. Det tillates opparbeidet adkomst over området fram til gnr/bnr 64/16 eller parsell som fradeles fra denne.
6. Oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere tillates opparbeidet innenfor området i hht. kommunens renovasjonsreglement. Evt. oppstillingsplass skal bygges inn for avskjerming mot omgivelsene.
7. Det skal utarbeides fullstendig utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndig og skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling av og materialvalg på alle overflater, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, evt. utførelse av forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser og evt. snitt, opplysninger om evt. arealavgrensende tiltak (gjerder etc.), vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, overvannshåndtering, utebelysning, parkeringsareal for biler og sykler, internveier, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere og plassering av evt. nettstasjon.
8. Ved søknader om tiltak skal prinsippene om universell utforming legges til grunn. Det skal tilstrebes god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en så likestilt måte som mulig, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B - Tilgjengelighet for alle. Arealer i tilknytning til innganger mv. samt gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler andre naturlige ledelinjer. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte som letter ferdseien for orienteringshemmede.

#### **§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei (K)**

1. K skal nyttes til offentlig kjørevei som vist i plankartet.

#### **§8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau (F1-2)**

1. F1-2 skal nyttes til offentlig fotgjengerareal som vist i plankartet.

**§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kollektivholdeplass (KH)**

1. Arealet skal nyttes til offentlig venteareal og lehus ved kantstopp for buss. Ventearealet anlegges med lengde 20 m, bredde 3,2 m, og skal ha sklisikker og jevn overflate og utstyres med taktil merking ut fra lehus.

**§10 Hensynssone – frisiktsone (H-140)**

1. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

**§11 Hensynssone – bevaring av kulturmiljø (H-570)**

1. Eksisterende steingjerde skal bevares fullt ut.

**§12 Rekkefølgebestemmelser**

1. Utomhusplan for området O skal foreligge sammen med søknad om byggetiltak innenfor dette området.
2. Fortau F1-2, venteareal KH og uteoppholdsarealer innenfor område O skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye byggetiltak innenfor området O.

Utarbeidet av  
Halden kommune, planseksjonen.

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	157.1
Etablert dato	06.05.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/16, 64/38, 64/353, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			3001-Mnrmangler, 64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.08.2021 06.08.2021			64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	64/353, 64/353/0/1, 64/353/0/2, 64/353/0/3
Seksjonering Seksjonering	30.04.2019 30.04.2019	J 101/19 Eph 2019/2198	Tinglyst 08.05.2019	64/353 (-522,2), 64/353/0/1 (208,1), 64/353/0/2 (157), 64/353/0/3 (157,1) 0101-Mnrmangler, 64/1, 64/16, 64/38, 64/132

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557310.02	635836.75		Ja	131.7	
Eiendomsteig	6557312.6	635819.83		Nei	25.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN VILDE KRISTINE F080497*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Balders vei 1C 1781 1781 HALDEN	Bosatt (B)
ERIKSSON HENRIK SJØMO F120990*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Balders vei 1C 1781 1781 HALDEN	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 1C	H0101	64/353/0/3	116,3	4	1	2	Kjøkken

### Adresse

#### Vegadresse: Balders vei 1 C

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1781 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	102 Båstadlund	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	3 Låby		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300708839		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	24.04.2020

#### 1: Bygning 300708839: Rekkehus (131), Tatt i bruk 24.04.2020

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.09.2018	09.10.2018
Tatt i bruk	24.04.2020	24.04.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Balders vei 1C	H0101	64/353/0/3	116,3	4	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62,5	0	62,5	0	0	0

H01	1	53,8	0	53,8	0	0	0
-----	---	------	---	------	---	---	---

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 64/353

Bruksnavn		Beregnet areal	875.1
Etablert dato	07.10.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557306.25	635812.26		Ja	875.1	

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 64/353//3



Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 3 (hovedteig)

<b>Areal</b>	131,70 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6557310,02	<b>Øst</b>	635836,75	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6557324,212826	635831,330853	100 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,70	
2	6557317,96	635830,57	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
3	6557308,92	635829,47	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
4	6557308,74	635830,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
5	6557306,872985	635846,400024	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,57	
6	6557316,91	635837,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,28	



# Teig 2 av 3 (hovedteig)



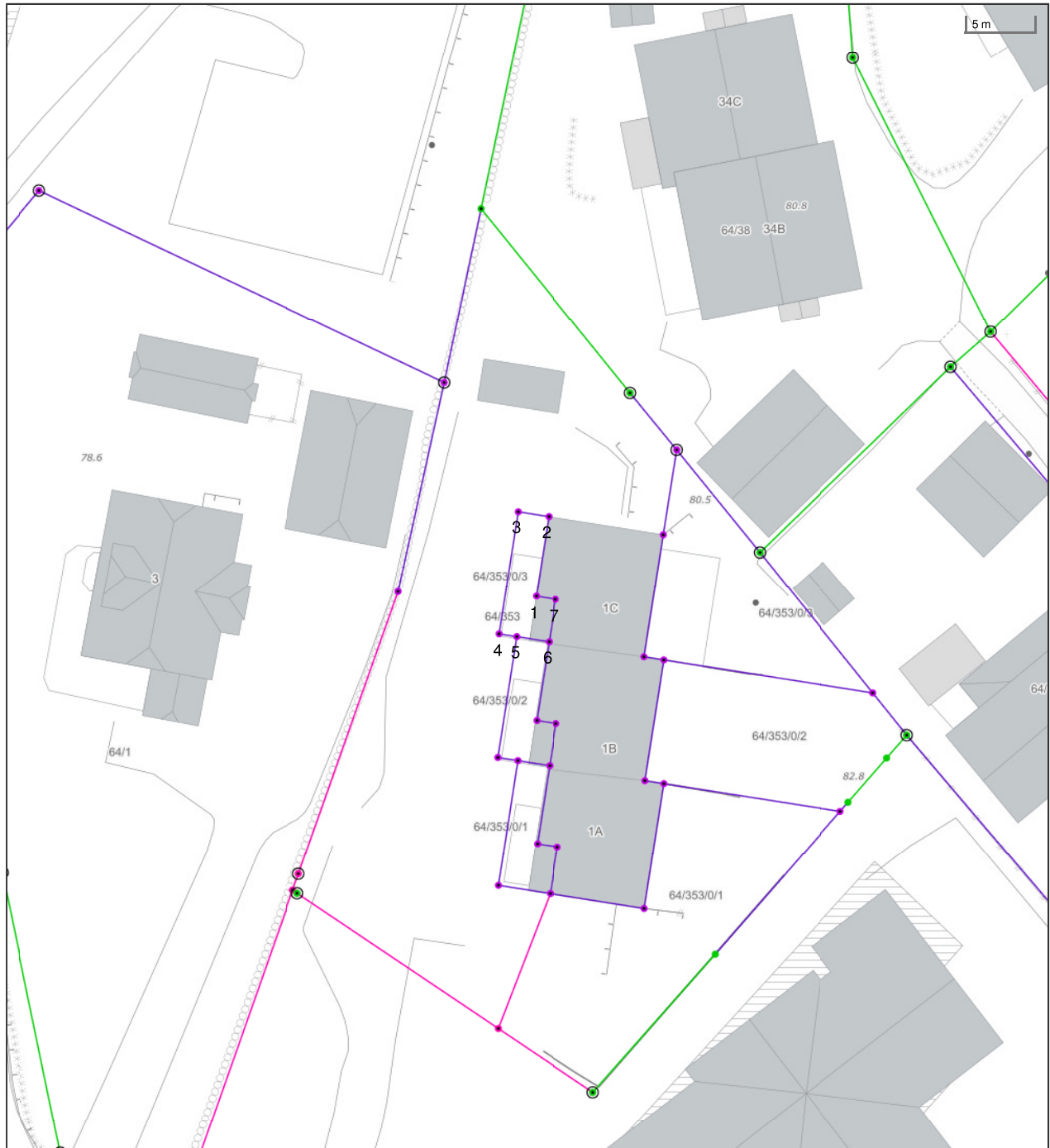
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

## Teig 2 av 3 (hovedteig)

Areal		875,10 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557306,25	Øst	635812,26		
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6557291,749004	635819,339698	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87		
2	6557300,983654	635820,444014	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,30		
3	6557301,161541	635818,966509	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49		
4	6557310,060129	635820,040476	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96		
5	6557310,218345	635818,731936	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32		
6	6557319,263124	635819,820375	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11		
7	6557318,99	635822,09	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29		
8	6557313,09	635821,38	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94		
9	6557294,75	635823,6	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50		
10	6557294,93	635822,11	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50		
11	6557300,7	635822,8	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81		
12	6557303,8	635823,18	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12		
13	6557303,97	635821,74	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45		
14	6557309,77	635822,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84		
15	6557312,91	635822,82	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16		
16	6557313,07	635811,21	36 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	15,73		
17	6557292,08	635804,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,00		
18	6557290,86	635804,25	200 cm	Steingjerde (ST)	Umerket (56)	1,28		
19	6557290,64	635804,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,40		
20	6557281,26	635819,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,79		
21	6557291,28	635823,18	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60		
22	6557290,43	635830,14	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01		
23	6557299,68	635831,26	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,32		
24	6557299,85	635829,86	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,41		
25	6557308,74	635830,94	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96		
26	6557308,92	635829,47	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48		
27	6557317,96	635830,57	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11		
28	6557324,212826	635831,330853	100 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,30		
29	6557328,26	635827,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,40		
30	6557341,42	635816,3	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Steingjerde (60)	17,45		

# Teig 3 av 3



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

### Teig 3 av 3

<b>Areal</b>	25,40 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6557312,599555	<b>Øst</b>	635819,829625	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6557313,09	635821,38	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45	
2	6557318,99	635822,09	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
3	6557319,263124	635819,820375	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	
4	6557310,218345	635818,731936	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
5	6557310,060129	635820,040476	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32	
6	6557309,77	635822,44	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,42	
7	6557312,91	635822,82	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 64/353/0/3  
Adresse: Balders vei 1C  
Dato: 26.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/353/0/3, Balders vei 1C, 1781 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.06.2024	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.

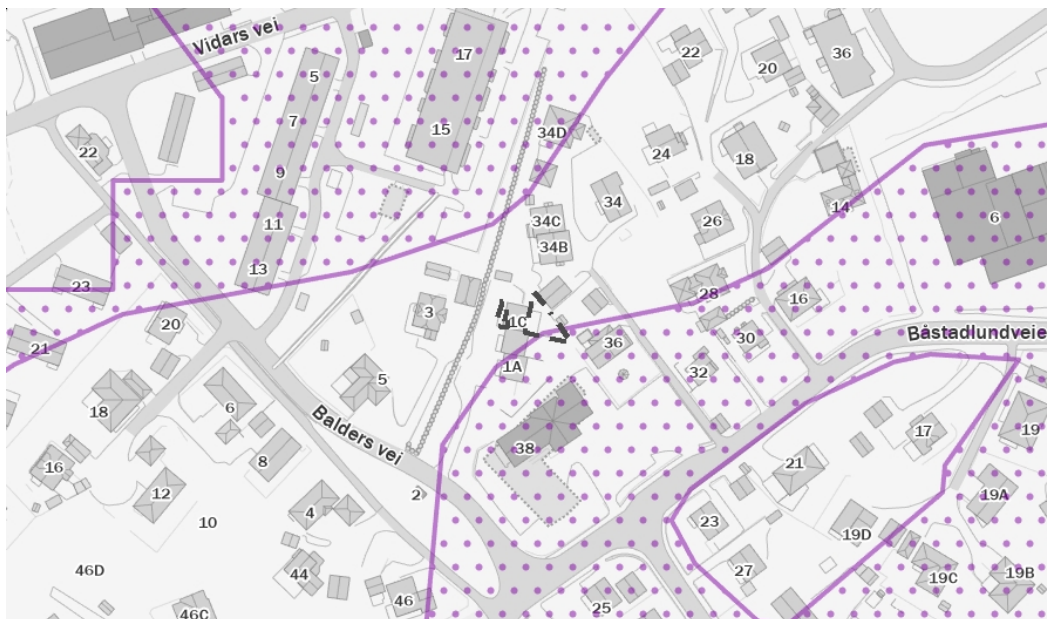
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.67 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.36 km
Forurenset grunn	10.06.2024	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.06.2024	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	17.06.2024	Ikke funnet	130 km
Stormflo	10.06.2024	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	17.06.2024	Ikke funnet	0.15 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.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 17.06.2024

<b>Aktsonhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

### 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: 17.06.2024

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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240091  
Vår referanse: 3521579/24371593  
Bestilling: C3 2024-06-27 77

Dato  
27.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
505966	200	6.5.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	64	353	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

spk 19/2198

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602543962  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 959159092  
 Navn: HALDEN KOMMUNE

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 988232440  
 Navn: VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhet: Lilletuneveien 6B, 1711 SARPSBORG

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0101  
 Gnr: 64  
 Bnr: 353

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	64	353	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	64	353	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	64	353	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Halden</i>	Kommunens adresse <i>Storgl. 7, 1770 Halden</i>	Kontaktperson <i>Jens Arne Olsen</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Vestengveien Eiendomsutv. AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>988232440</i>	E-postadresse <i>klaus@grandchilbil.no</i>	
Adresse <i>Lilletunveien 6B</i>	Postnummer <i>1711</i>	Poststed <i>Sarpsborg</i>	Telefonnummer <i>90950314</i>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>0101</i>	Kommunens navn <i>Halden</i>	Gårdsnr. <i>64</i>	Bruksnr. <i>353</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>988232440</i>	Navn <i>Vestengveien Eiendomsutvikling AS</i>	Eierandel (oppgis som brøk) <i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
3.iii	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	3.iii	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	3.iii	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	3.iii	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	BG	13				25				37			49
2	B	1	BG	14				26				38			50
3	B	1	BG	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				<i>3</i>	Nevner =				<i>3</i>						

Dato	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

  
 Rett kopi kreftes  
 Sign.: *[Signature]*  
 Anders Dale  
 Eiendomsmegler MNEF

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg

h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato \_\_\_\_\_ | Innsenderens underskrift 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

**Reitt kopiert/ekserifert**

Sign:   
 Eiendomsregisteret MIVFF


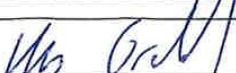


Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver KLAUS GRANDAHL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommun.nr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 64	Bruksnr. 353	Festnr.
Dato 09.04.2019	Underskrift 	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten		
Dato	Innsenderens underskrift 	 Sign:  Eiendomsregisteret i NCF		

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

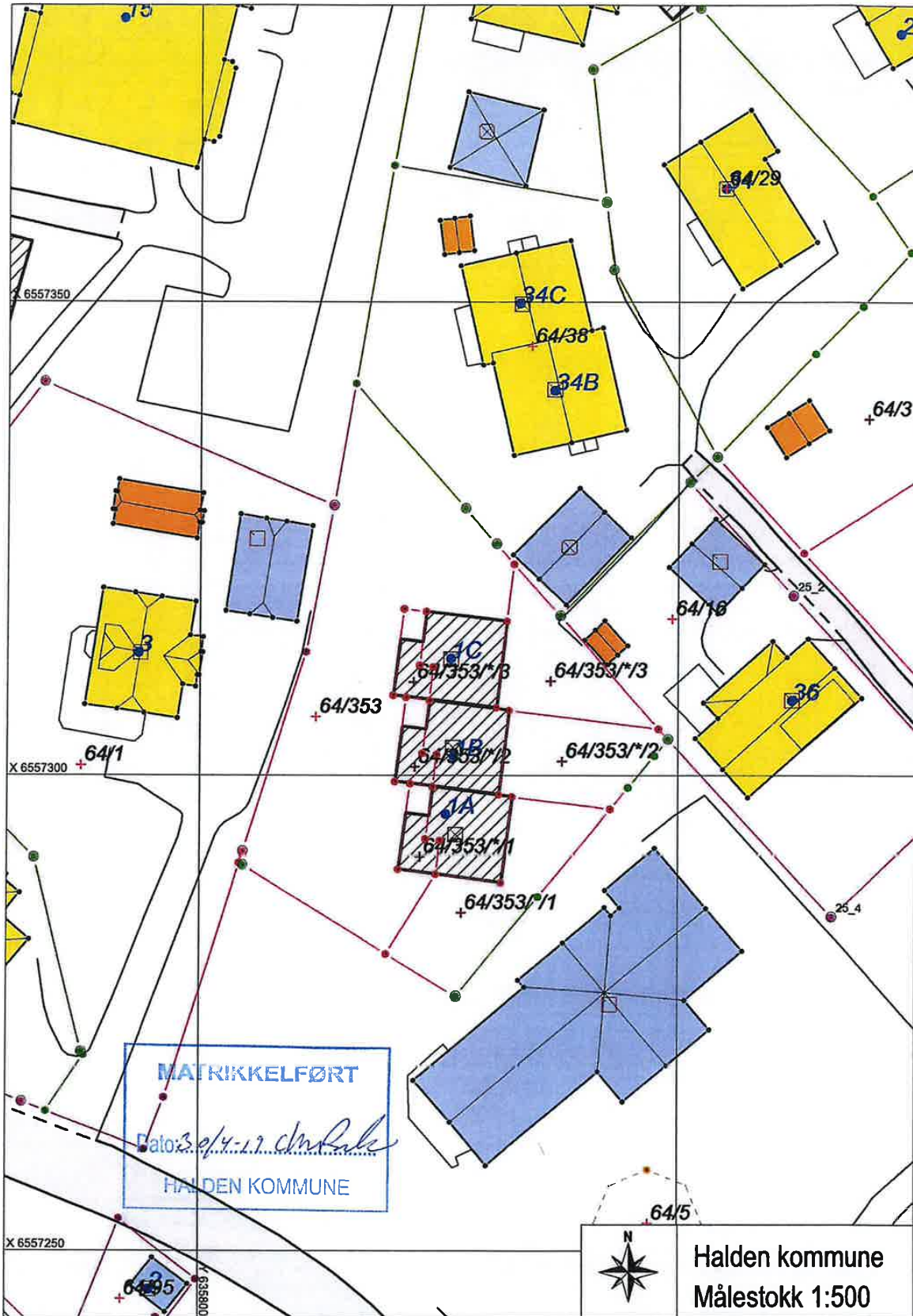
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal										
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal								
61				85			109			133				157			
62				86			110			134				158			
63				87			111			135				159			
64				88			112			136				160			
65				89			113			137				161			
66				90			114			138				162			
67				91			115			139				163			
68				92			116			140				164			
69				93			117			141				165			
70				94			118			142				166			
71				95			119			143				167			
72				96			120			144				168			
73				97			121			145				169			
74				98			122			146				170			
75				99			123			147				171			
76				100			124			148				172			
77				101			125			149				173			
78				102			126			150				174			
79				103			127			151				175			
80				104			128			152				176			
81				105			129			153				177			
82				106			130			154				178			
83				107			131			155				179			
84				108			132			156				180			
Sum tellere:			Nevner =														

Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift *Wj Grad*

**Rett kopi bekræftes**  
 Sign.: \_\_\_\_\_  
 Anders Hauge  
 Eiendomsmegler MNEF

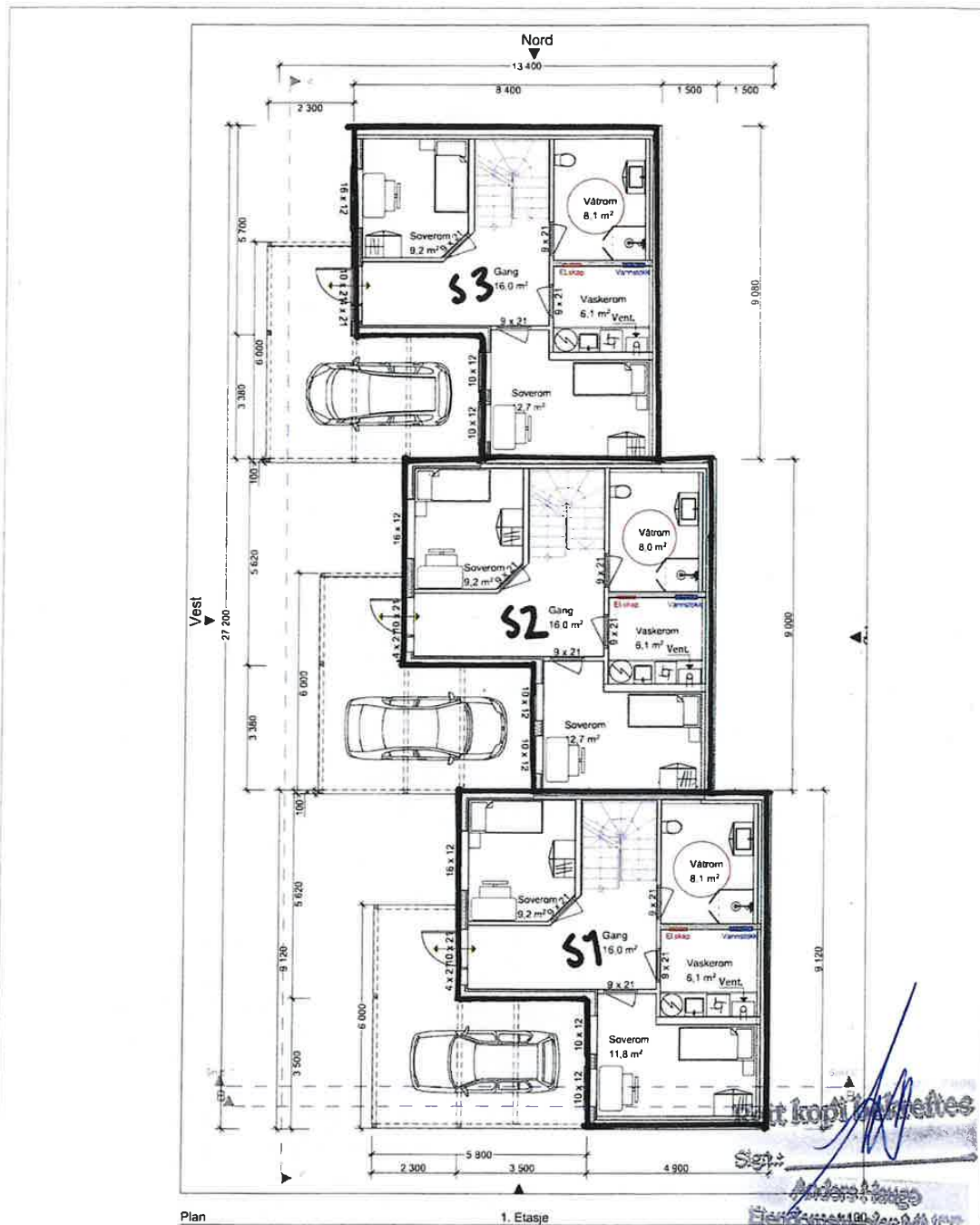


1:500

19.02.2019

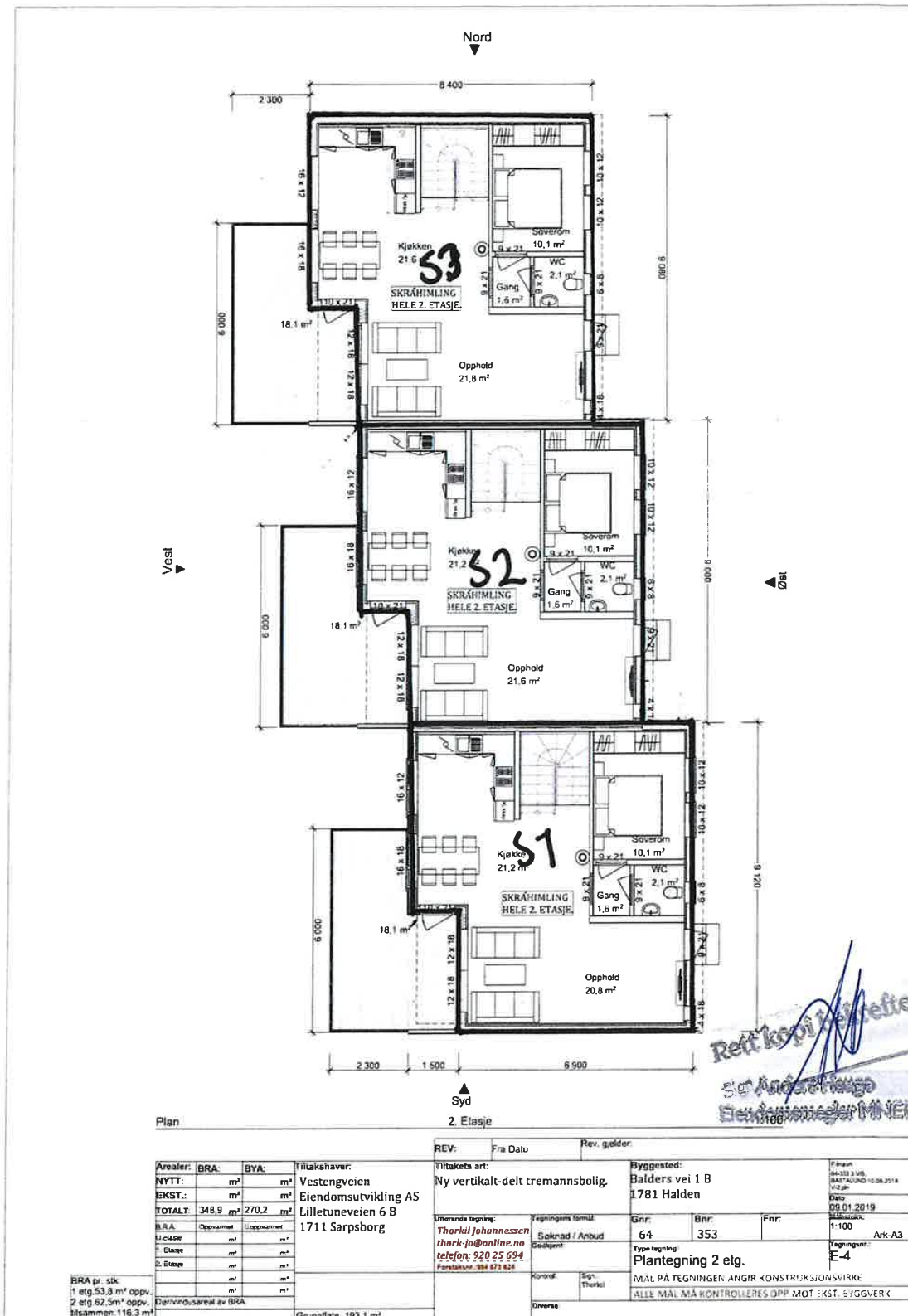






Plan 1. Etasje

<b>Rev:</b> Fra Dato Rev. gjørd Tiltakets art: Ny vertikaldelt tremannsbolig.		<b>Byggested:</b> Balders vei 1 B 1781 Halden		Plan 64-333 3 MB SAKFALAND 15.08.2019 12:20 Dato: 09.01.2019 Skala: 1:100 Ark-A3
Arealer: <b>BRA:</b> 348,9 m <sup>2</sup> <b>BYA:</b> 270,2 m <sup>2</sup> <b>TOTALT:</b> 348,9 m <sup>2</sup> / 270,2 m <sup>2</sup>	Tilakshaver: Vestengveien Eiendomsutvikling AS Lilletuneveien 6 B 1711 Sarpsborg	Utskrifts tegning: Thorkil Johannessen thork-j@online.no telefon: 920 25 694 Foretaksnr. 984 873 624	Følgingsformål: Søknad / Anbud Godkjent:	Gnr: 64 Bnr: 353 Fnr:
BRA pr. stk: 1 etg 53,8 m <sup>2</sup> oppv. 2 etg 62,5 m <sup>2</sup> oppv. Målestørrelse 116,3 m <sup>2</sup>	Eivindusareal av BRA Grunnflate 193,1 m <sup>2</sup>	Type tegning: Plantegning 1 etg. MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKTIVSIRKE ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK	E-3	



## VEDTEKTER FOR SAMEIET Balders vei 1 A, B og C

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Balders vei 1 A, B og C og har gårdsnummer 64 og bruksnummer 353 i Halden kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler såfremt dette foreligger.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan kreve gjennomføring av tiltak på fellesarealene, og/eller bytteordning av eksisterende parkeringsplasser som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Dette for å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse, jmfør eierseksjonslovens §26. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Jfr. Eierseksjonslovens §26.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, som fastsettes til 1/3. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Pantrett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

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 karm
- 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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktksom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

**7. ÅRSMØTET**

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

**7.2. Ordinært årsmøte**

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

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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 en 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 seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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.

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.

#### **8.6. 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.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240091  
Vår referanse: 3523956/24392472  
Bestilling: C3 2024-07-01 75

Dato  
01.07.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
153727	200	20.2.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	64	5	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



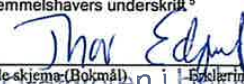
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Halden kommune	Plass for tinglysingsmerke  Doknr: 153727 Tinglyst: 20.02.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 150	
Postnummer:   Poststed: 1751   Halden	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 959 159 092	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Halden kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 959 159 092



2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101	Halden	64	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitut) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0101	Halden	64	353		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)</b>					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 3.2.17	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  THOR EDQVIST, ORDFØRER
----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p>Gnr. 64 bnr. 353 skal ha rett til adkomst over gnr. 64 bnr. 353 som vist på vedlagte kart (skravert felt viser veitrasé). Rettigheten gir den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353, eller eiendommer som senere utskilles fra denne, rett til adkomst på den måte som er normalt på tiden. Veien skal ikke være bredere enn 4 meter, dog med 5 meters bredde ved innkjøring/utkjøring mot Balders vei. Gnr. 64 bnr. 353 skal i tillegg ha rett til å legge og ha liggende ledninger for vann og avløp i veitraseen, samt rett til å vedlikeholde disse.</p> <p>Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 gis videre rett til å opparbeide veien med grus, samt å vedlikeholde veien i nødvendig grad. Alle kostnader til opparbeidelse og vedlikehold dekkes av den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353. Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 er ansvarlig for brøyting, strøring m.m. Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 gis ikke rett til å parkere/hensette noe slags kjøretøy eller gjenstander for øvrig på eller langs veien.</p> <p>Rettigheten gjelder frem til eiere av de aktuelle eiendommene etter enighet sletter rettigheten.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
Halden 3.2.17	 THOR EDQUIST, ORDFØRER  Ordfører i Halden

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

<b>AB</b> ARKITEKTER AS Telefon: +47 E-post: Org.nr.:	DATO		PROJEKT NR.:		<b>BÅSTADSLUNDVEIEN 36</b> HALDEN KOMMUNE NY TREMANNSBOLIG Nabovarsel
	25.11.2016		2016-030		
	TEGN.	KONTR.	GNR/BNR:	64/16	
	GS	AS	MÅL:	1:500	
REV:	26.01.17		Situasjon_utomhus		Situasjonsplan

*Handwritten signature and date: 26.01.17*

*Handwritten initials: B*

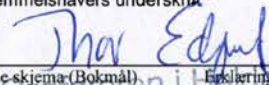
# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Halden kommune	Plass for tinglysningsstempelet  Doknr: 153727 Tinglyst: 20.02.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 150	
Postnummer:   Poststed: 1751   Halden	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 959 159 092	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Halden kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 959 159 092

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101	Halden	64	5		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>						
<b>A</b>	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0101	Halden	64	353		
<b>B</b>	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 3.2.17	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  THOR EDQUIST, ORDFØRER
----------------	--

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Gnr. 64 bnr. 353 skal ha rett til adkomst over gnr. 64 bnr. 15 som vist på vedlagte kart (skravert felt viser veitrasé). Rettigheten gir den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353, eller eiendommer som senere utskilles fra denne, rett til adkomst på den måte som er normalt på tiden. Veien skal ikke være bredere enn 4 meter, dog med 5 meters bredde ved innkjøring/utkjøring mot Balders vei. Gnr. 64 bnr. 353 skal i tillegg ha rett til å legge og ha liggende ledninger for vann og avløp i veitraseen, samt rett til å vedlikeholde disse.

Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 gis videre rett til å opparbeide veien med grus, samt å vedlikeholde veien i nødvendig grad. Alle kostnader til opparbeidelse og vedlikehold dekkes av den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353. Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 er ansvarlig for brøyting, strøing m.m. Den som til en hver tid eier gnr. 64 bnr. 353 gis ikke rett til å parkere/hensette noe slags kjøretøy eller gjenstander for øvrig på eller langs veien.

Rettigheten gjelder frem til eiere av de aktuelle eiendommene etter enighet sletter rettigheten.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)



Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato  
Halden 3.2.17

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

  
THOR EDQUIST, ORDFØRER   
Ordfører i Halden

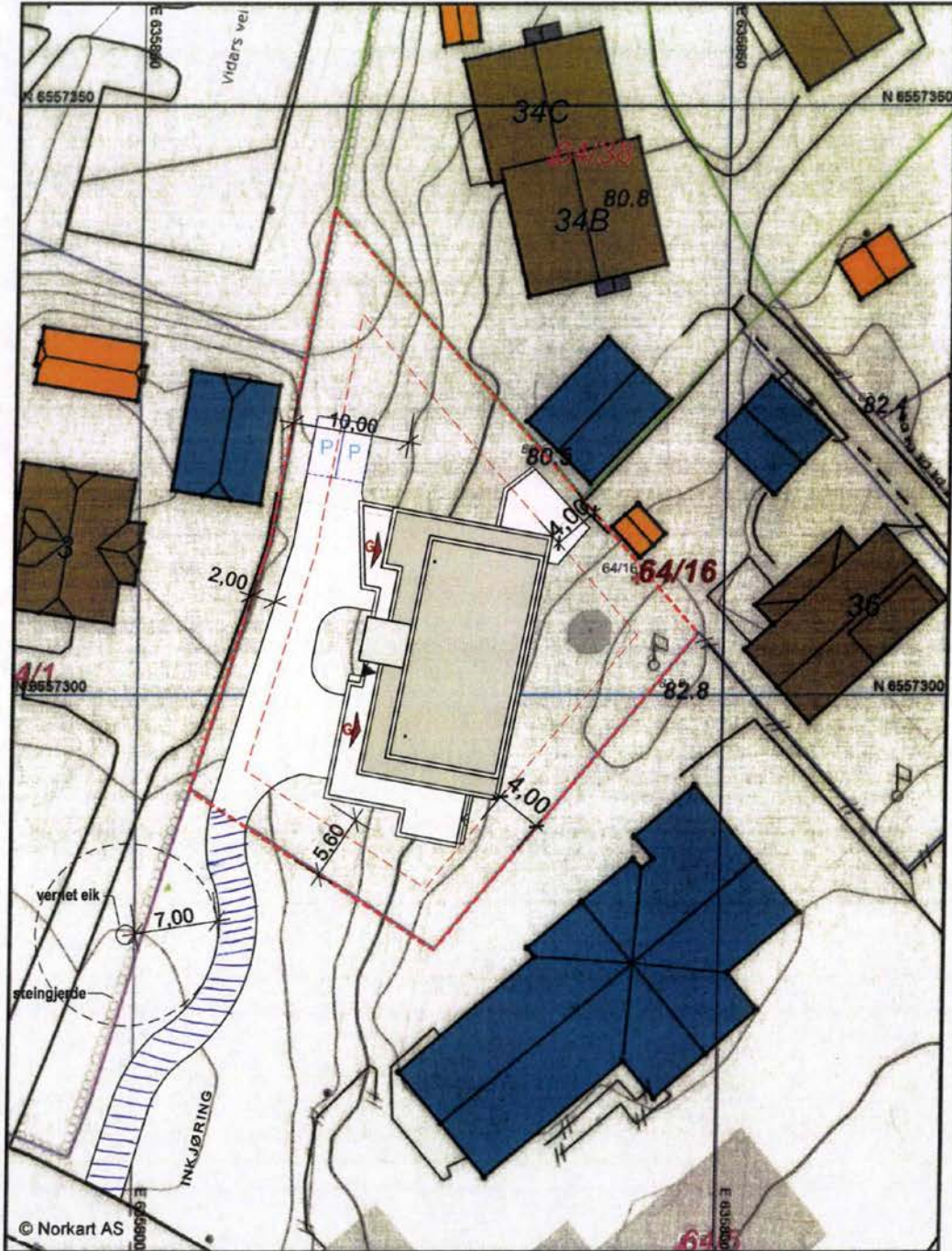
#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



1:500

23.09.2016



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

**AB** ARKITEKTER AS  
 Telefon: +47  
 E-post:  
 Org.nr.:

DATO	25.11.2016		PROJEKT NR.:	2016-030	
TEGN.	GS	KONTR.	AS	GNR/BNR:	64/16
REV.	26.01.17		FORMÅL:	1:500	

<b>BÅSTADSLUNDVEIEN 36</b>	
HALDEN KOMMUNE	
NY TREMANNSBOLIG	
Situasjon_utomhus	Situasjonsplan

Nabovarsel



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Balders vei 1C  
1781 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

**Oppdragsnummer:** 1101240091

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

08.08.2024

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