



aktiv.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-

Omkostn.: Kr 53 850,-

Total ink omk.: Kr 2 153 850,-

Felleskostn.: Kr 3 067,-

Selger: Ali Aminy

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1995

BRA-i/BRA Total 58/63 kvm

Tomtstr.: 4054.5 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 270

Snr. 6

Oppdragsnr.: 1101240131

Kjekk, liten selveier ved havnen. Lave fellesutgifter.

Velkommen til Kiellandsgate like ved Langbrygga og båthavnen. Her bor du vakkert til med både turområder og båtliv like inntill. Kort gangavstand til buss og togforbindelse, butikker og restauranter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Nabolagsprofil	61
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 58 m² Bad, innvendig bod, gang, stue/kjøkken, soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod er med som BRA-e.

Takhøyden er 2,39 meter.

Arealer inkluderer sjakter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4054.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Pent opparbeidet hage med plen, blomsterbed, busker og trær.

Asfaltert gårdsplass med p-plasser.

Eiendommen ligger i et område definert som flomfaresone med gjentaksintervall: nesten aldri.

Eiendommen ligger i et område definert som forurenset grunn med ukjent påvirkningsgrad.

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Lunt og pent beliggende med veranda ut mot haven. Her har man en fredelig og

samtidig en utrolig sentral beliggenhet med alt av restauranter og bryggepromenader rett på utsiden. Kort vei til buss og togforbindelse. Kort vei til matbutikker og Tista senteret m.m. Her bor man midt i sentrum ved havnen, med småbåthavn og gjestehavn, herlige bryggepromenader og turområder ut til Sauøya eller koselige Sørhalden. Det er også kort vei å gå opp til Fredriksten festning som troner over havna.

Adkomst

Trapp og heis.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i treverk med impregnert gulv. Det er montert terrassemarkise. Trebjelkelag i hulldekker i betong mellom etasjene. Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Pusset opp overflater og satt opp dusjvegger, samt nye baderomsmøbler.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Viser til fullstendig el-rapport utført den 21. mars 2025.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført av takstmann. Viser til rapport.

Tilleggskommentar:

Utleid i eierperioden.

Innhold

1.etg. Leiligheten inneholder entre med bod, stue med åpen kjøkkenløsning, bad/wc med opplegg for vaskemaskin, 1 soverom.

I tillegg er det fine fellesområder like på utsiden av leiligheten med salonggruppe og felles veranda og nedgang til hagen. I byggets 1.etg. ligger også sameiets felles selskapsrom. Her kan man booke sine selskaper og arrangementer. Komplett rom med sittegrupper, kjøkken, og alt utsytr du trenger med serviser og utstyr!

I 1.etg. er det et felles selskapsrom til fri disposisjon når man skulle trenge ekstra plass for store lag.

Standard

Leiligheten holder normal standard fra byggeår med bl.a. lamianst på gulv og malt strietapet på vegger. hvit, slett kjøkkeninnredning. Baderoms med våtromsbelegg på gulv og malt våtromstapet på vegg. Badet har dusjkabinett og hvit baderomsinnredning med skuffeløsning. Leiligheten gir et lyst og vennlig inntrykk.

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

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe mugg i enkelte karmen/glass. Det mangler rist på ventil i vindu på bad, det blåser inn støv fra utsiden inn på bad.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Mugg i glass kan skyldes dårlig ventilering. Manglende ventil bør monteres.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- De er noe sprekker mellom listverk og gulv. Normale bruksmerker.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Betong i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 25 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Det må bærenes noe knirk og luft under eldre gulv.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har tapet/vinyl i dusjnische og malte overflater ellers. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Det anses at dusjvegger avgrensner våtsonen til inne i dusjnischen. Det må ikke dusjes rett på vegg uten dusjvegger. Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall til 1:100 på gulvet. 20 mm målt fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er ikke sokkelflis bak toalettet og er felt ut kontakt i sokkel flis. Noe trapping i mellom flis og sluk. Ukjent alder på varmekabel.

Tiltak

- Det bør fuktsikres på vegg bak toalett. Det er begrenset levetid på varme kabel.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluk og rør opplegg fra byggeår, overflater oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Det er ikke synlige mansjetter på rørgjennomføringer kun silikon. Sluket er fra byggeår. Det er ikke synlig oppbrett av membran langs vegger eller terskel. Mansjetten er montert over klemringen (feil montert) . Det er luft under mansjetten.

Tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Det bør gjøres utbedringer på mansjetten. Feil montering (ikke under klemring kan gi lekkasjer ved tett sluk. Strekk og luft under mansjett gir kortere levetid og fare for sprekker og hull i mansjett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Kranen på servanten har bevegelse-sensor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Noe svelling i servantskap. Dryppmerker i skrog. Det var noe susing i sisternen på befaringsdagen. Dusjdører er noe løs i feste.

Tiltak

- Dusjdører bør festes tilstrekkelig.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe trapping og svelling i benkeplaten. Det mangler fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen. Noe svelling og bruksmerker i fronter og skrog. Det mangler vannstopp og komfyrvakten er fjernet.

Tiltak

- Fronter og benkeplate er malt i senere tid. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt. Benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør fuktsikres.

1. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er ikke lufteventil i skap med ventilator.

Tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Lufteventil bør etableres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer følger med.

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke inkludert i felleskostnader. Evt oppgraderingspakker betales av den enkelte seksjonseier.

Parkering

Parkering på felles parkering for sameiet.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85806081

Radonmåling

Eiendommen ligger i område definert med usikker aktsomhet.

Tilstandsrapport opplyser at det er foretatt radonmålinger som viser nivåer langt under tiltaksgrenspå 100 Bq/m³.

Diverse

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har vært utleid. Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 5 821

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Avgifter for vann- og avløp blir betalt via felleskostnader i henhold til sameiebrøk.

Eiendomsskatt

Kr 2 574

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 485 400

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 941 599

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader og kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold mm.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

60/2238

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer TV/Internett, varmtvann, vann- og avløpsavgifter til Halden kommune, vedlikehold av fellesarealer, strøm og renhold i fellesarealer, heiskostnader, bygningsforsikring og forretningsfører mm. Det er installert vannmåler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 067

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 22 555

Andel fellesformue dato

05.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Kiellandsgate 9

Organisasjonsnummer

979421419

Om sameiet

Sameiet består av 33 seksjoner (31 boligseksjoner) og ligger i Halden sentrum. Sameiets formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet har vedtatt egne vedtekter på årsmøte april 2019.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold ihht sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 270, seksjonsnummer 6 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/160/270/6:

13.07.1964 - Dokumentnr: 903326 - Elektriske kraftlinjer m/transformatoriosk.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1995 - Dokumentnr: 4259 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:270
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for
fellesutgifter
Prioritet etter husbankens obligasjon.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2238

Diverse påtegning
Reseksjonering
Garasje plass nr 21 overføres fra snr 21 til snr 11

08.01.2009 - Dokumentnr: 11547 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/2238
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av personalrom til selvstendig boenhet datert 07.03.2025

Det er gitt ferdigattest for tilbygg av balkong for boligbygg. Balkongen er vist i 3 etasjer og bebygdareal er oppgitt til 804 kvm BYA, bruksareal per etasje 804 kvm BRA datert
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 9/1-1996.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Leilighet - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Det er trolig litt mindre dagslys, på soverommet, enn dagens krav.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.03.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G263 området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjon med formål bolig/forretning/kontor og kjørevei.

I tillegg reguleringsplan G589 for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Møler-Jernbaegt med formål kjørevei/gang-/sykkelvei.

Det foreligger en reguleringsplan under arbeid G741 Stasjonsområdet med status planlegging igangsatt.

Adgang til utleie

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

Evt utleie skal meldes til styret.

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

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

53 850 (Omkostninger totalt)

64 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 164 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 167 550 (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 53 850

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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3900,- oppgjørshonorar kr 6900,- og markedspakke kr 14900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 883,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger forretningsfører og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

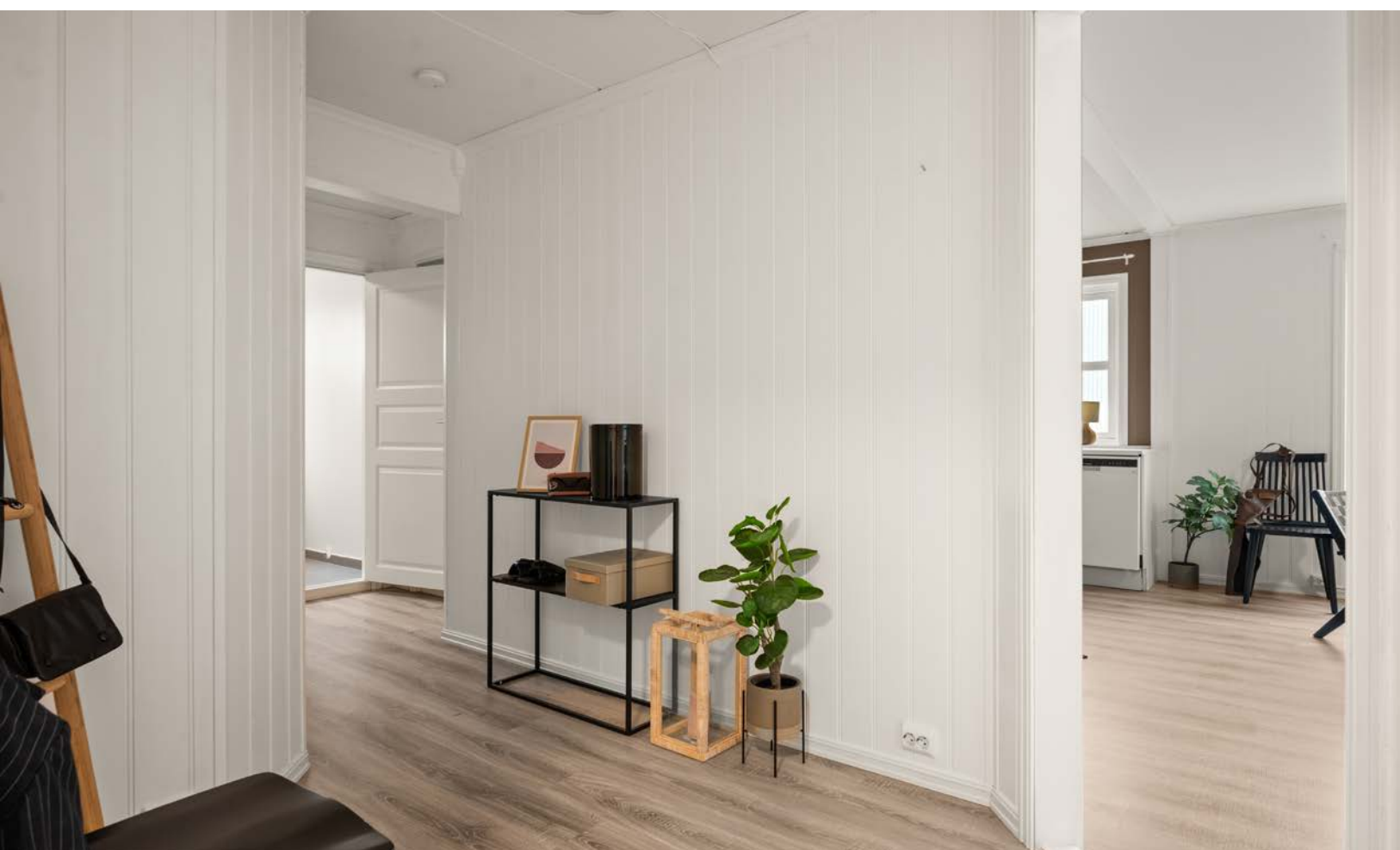
Ansvarlig megler

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

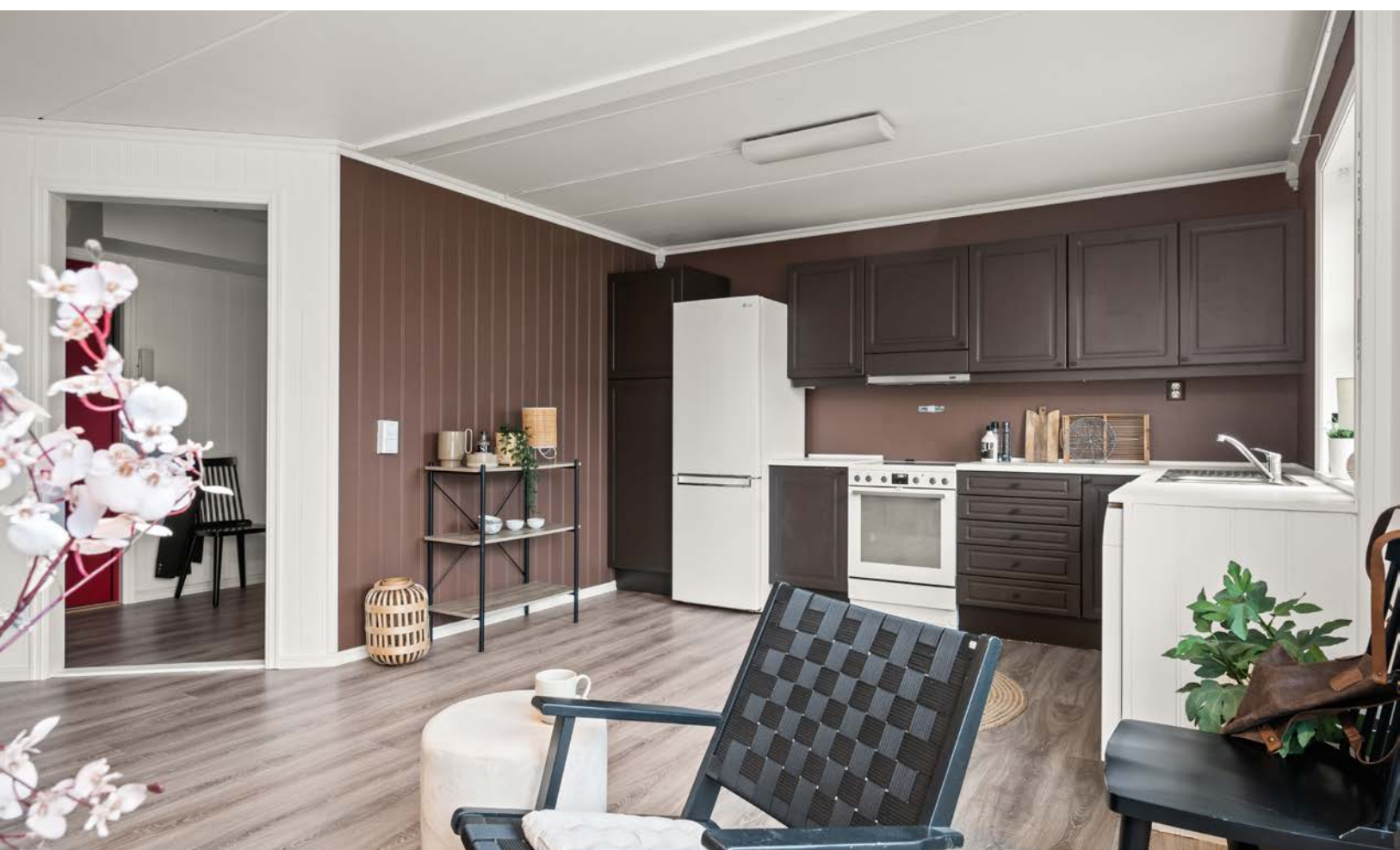
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

03.04.2025






















Felles hageanlegg



Felles hageanlegg

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Kiellands gate 9, 1767 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 160, bnr. 270, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1432

Referansenummer: VW7804

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i første etasje i et større sameie. Bygget er fra 1995 og har bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår. Oppgraderinger og utbedringer av bygningskroppen må beregnes. Vil skje i regi av sameiet.

Leilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har lyd- og brannør ut i felles gang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte overflater. Det er en parkeringskjeller og kjeller med boder i etasjen under leiligheten. En bod er seksjonert til leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har tapet/vinyl i dusjnise og malte overflater ellers. Taket er malt. Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Kranen på servanten har bevegelse-sensor. Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er felles anlegg for varmtvann i sameiet. Dette er ikke undersøkt nærmere.

Sikringskapet er plassert i boden. Det er 8 kurser og en hovedsikring på 63 amp. Kursene består av eldre automatsikringer. Det er en brannsløkker i boden og vannslange i kjøkkenbenken.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

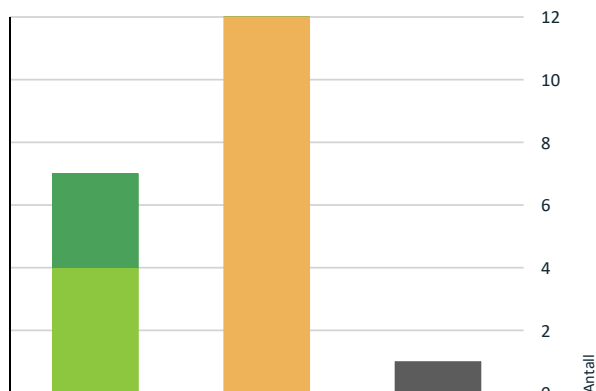
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1995

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Bad renoveret (ihht tidligere takst)
2020	Modernisering	Skiftet innvendige dører (ihht tidligere takst)
2020	Modernisering	Skiftet ventilator på kjøkken (ihht tidligere takst)

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe mugg i enkelte karmen/glass.

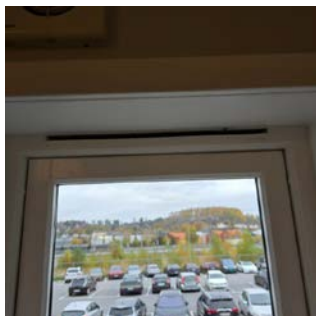
Det mangler rist på ventil i vindu på bad, det blåser inn støv fra utsiden inn på bad.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Mugg i glass kan skyldes dårlig ventilering.

Manglende ventil bør monteres.



TG 1 Dører

Bygningen har lyd- og branndør ut i felles gang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er noe sprekker mellom listverk og gulv. Normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 25 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må bærenes noe knirk og luft under eldre gulv.

TG 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger som viser nivåer langt under tiltaksgranse på 100 Bq/m³.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en parkeringskjeller og kjeller med boder i etasjen under leiligheten. En bod er seksjonert til leiligheten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet/vinyl i dusjnise og malte overflater ellers. Taket er målt.

Vurdering av avvik:

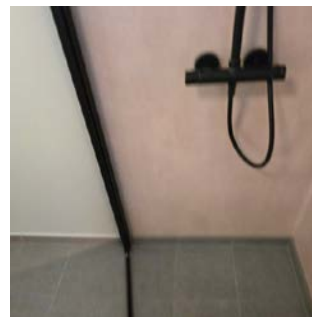
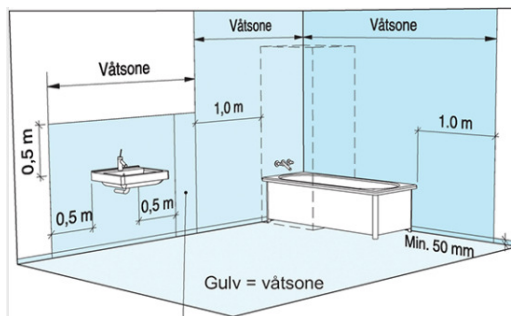
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses at dusjvegger avgrensner våtsonen til inne i dusjnisen. Det må ikke dusjes rett på vegg uten dusjvegger.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall til 1:100 på gulvet. 20 mm målt fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

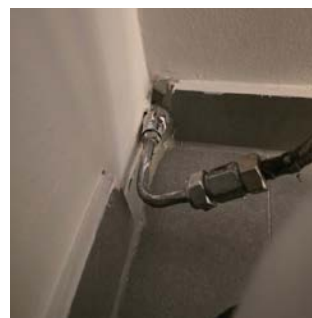
Det er ikke sokkelflis bak toalettet og er felt ut kontakt i sokkel flis. Noe trapping i mellom flis og sluk.

Ukjent alder på varmekabel.

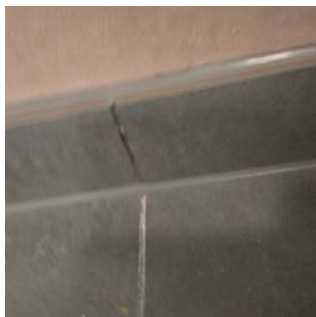
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuktsikres på vegg bak toalett.
Det er begrenset levetid på varme kabel.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk og rør opplegg fra byggeår, overflater oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke synlige mansjetter på rørgjennomføringer kun silikon.
Sluket er fra byggeår.

Det er ikke synlig oppbrett av membran langs vegger eller terskel.
Mansjetten er montert over klemringen (feil montert) . Det er luft under mansjetten.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.

Det bør gjøres utbedringer på mansjetten.

Feil montering (ikke under klemring kan gi lekkasjer ved tett sluk.

Strekk og luft under mansjett gir kortere levetid og fare for sprekker og hull i mansjett.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Kranen på servanten har bevegelse-sensor.

Vurdering av avvik:

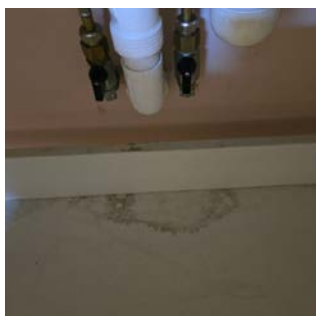
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Noe svelling i servantskap. Dryppmerker i skrog. Det var noe susing i sisternen på befaringdagen. Dusjdører er noe løs i feste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjdører bør festes tilstrekkelig.



1. ETASJE > BAD

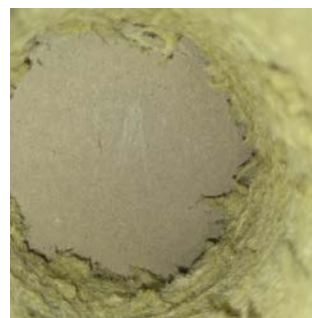
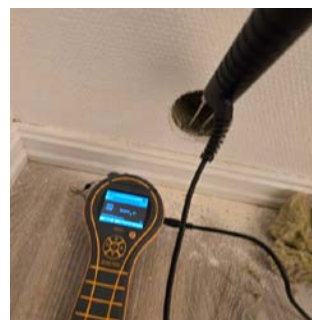
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe trapping og svelling i benkeplaten. Det mangler fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen. Noe svelling og bruksmerker i fronter og skrog. Det mangler vannstopp og komfyrvakten er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter og benkeplate er malt i senere tid. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt. Benkeplaten ved oppvaskmaskinen bør fuktsikres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke lufteventil i skap med ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Lufteventil bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Varmtvannstank

Det er felles anlegg for varmtvann i sameiet. Dette er ikke undersøkt nærmere.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i boden. Det er 8 kurser og en hovedsikring på 63 amp. Kursene består av eldre automatsikringer. Digital måler plassert i et felles rom i kjelleren.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Utbedringer på el-anlegget gjort etter kontroll 18.3.25.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

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

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

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

Det er en brannsløkker i boden og vannslange i kjøkkenbenken.

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

TG 0 Branntekniske forhold

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fellesdeler andel	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 950 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

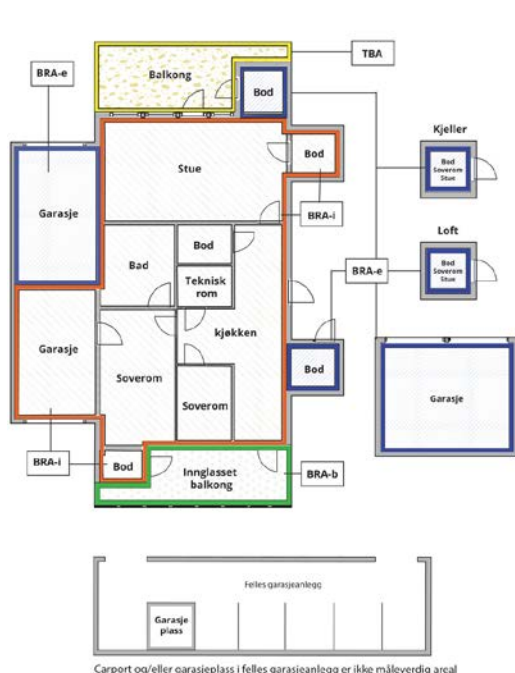
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. Etasje	58			58	
SUM	58	5			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Bad, Bod innvendig, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Utvendig bod er med som BRA-e.
Takhøyden er 2,39 meter.
Arealer inkluderer sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er trolig litt mindre dagslys, på soverommet, enn dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	3

Kommentar

Leilighet

Innvendig bod er med som s-rom.
Kjeller bod på 5m2 er ikke med i arealene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	270		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kiellands gate 9

Hjemmelshaver

Aminy Ali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et større sameie i Halden sentrum. Den ligger i første etasje. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

G-263 Området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjon. Regulert til bolig, forretning og kontor.

G-589 Reguleringsplan for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegata, regulert til kjørevei, gang- og sykkelvei.

Om tomten

Felles tomt med asfaltert parkeringsplass, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tinglyste seksjoneringsdokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	22.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Radonmålerapport	19.12.2024		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW7804>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240131	
Selger 1 navn	
Ali Aminy	
Gateadresse	
Kiellands gate 9	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1101240131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp overflater og satt opp dusjvegg, samt nye baderoms møbler.

Arbeid utført av

Comfort Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Viser til fullstendig el-rapport utført den 21. mars 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei

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
- Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
- År
- Verdi
- 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

Tilleggs kommentar

Utleid i eierperioden

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

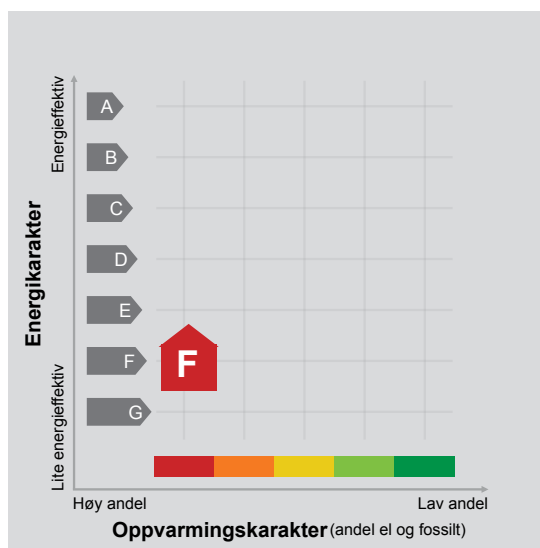
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Aminy	da944461db4cfb78a7a72bd 0c8ff87625dcda4ce	24.03.2025 09:26:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240131

- 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	Kiellands gate 9
Postnummer	1767
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6209653
Bruksenhetsnummer	H0111
Merkenummer	Energiattest-2024-39293
Dato	15.10.2024



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

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

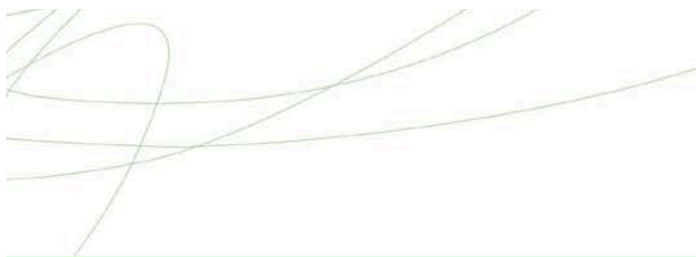
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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.

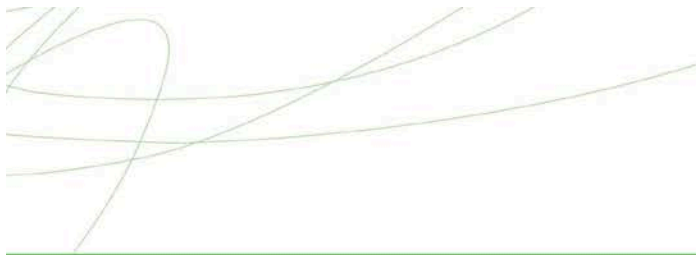
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

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 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Kiellands gate 9 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Halden bussterminal Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 0.4 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	17 min 1.1 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	26 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	17 min 1.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	4 min
Louisetomta Halden	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

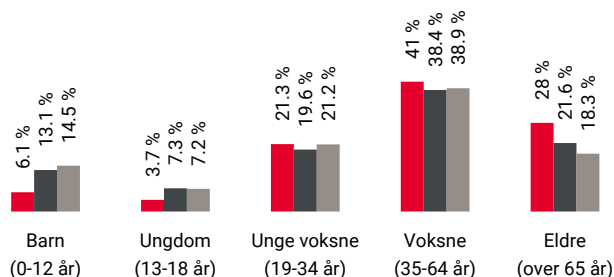
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	7 min 0.5 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	15 min 1.1 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Olav Vs Gate PostNord	7 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



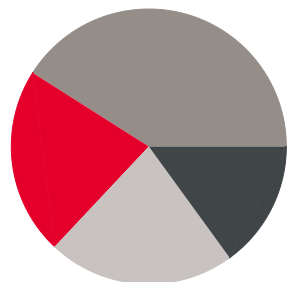
Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

	Bakbanken - ballbinge Ballspill	14 min	1 km
	Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	15 min	1.1 km
	Timeout Energy Club	9 min	
	SKY Fitness Halden	10 min	

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

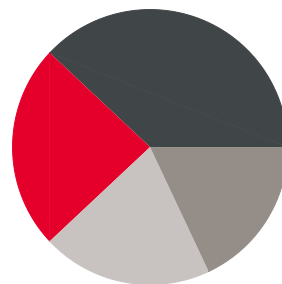
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	11 min
	Apotek 1 Ørnen Halden	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

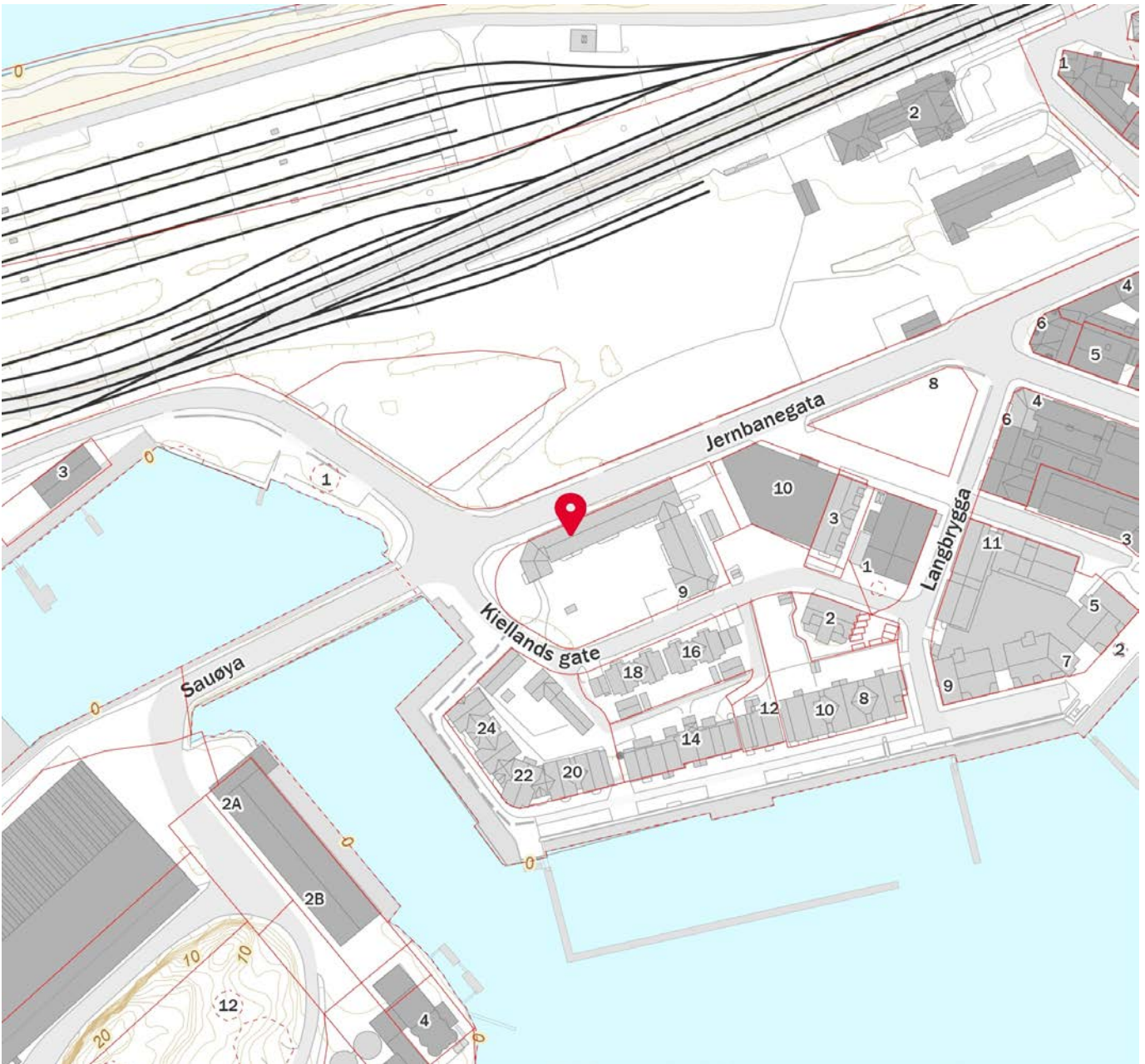
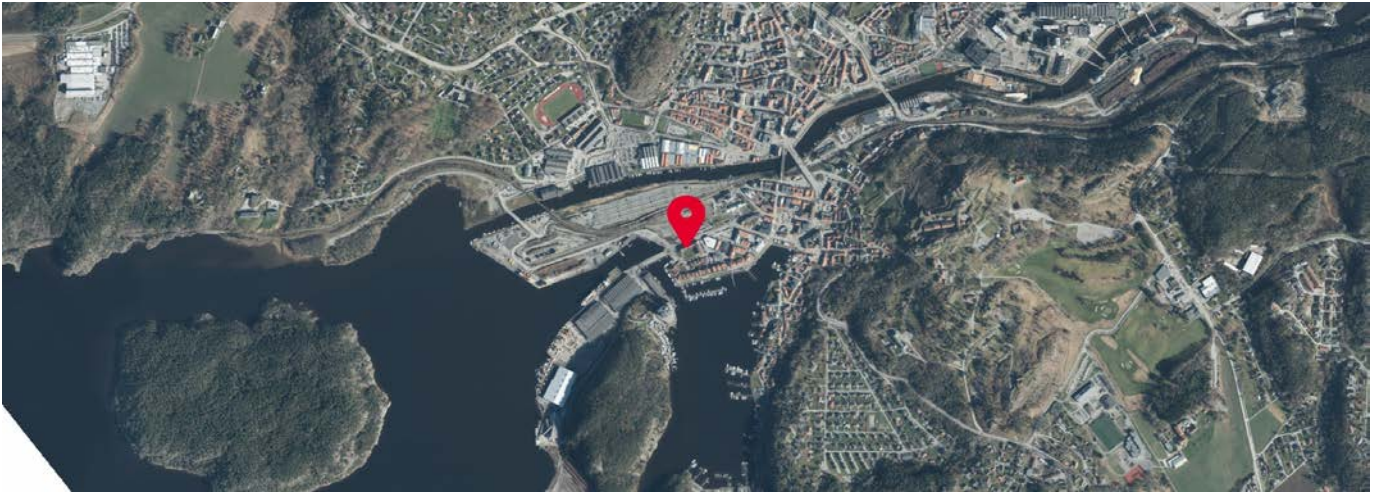
- Sydsiden
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Emne:

VS: SV: Kiellands gate 9 (1101240131) (gjelder saksnummer 5425683)

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>

Sendt: tirsdag 15. oktober 2024 09:41

Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>

Emne: Svar: SV: Kiellands gate 9 (1101240131) (gjelder saksnummer 5425683)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Kiellands gate 9, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Masoomeh Kazemifar
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.01.2014

Med vennlig hilsen

Omexom Elsikkerhet AS

Sakkyndig selskap

Tor Knudsen

Elsikkerhetsingeniør



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 574,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	5 819,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	858700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 576,00 kr	644,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
§ 3-6 Forhåndskonferanse med krav om ansv.f.	1 kr	3 500,00 kr	1/1	0 %	3 500,00 kr	3 500,00 kr
				Sum	9 321,06 kr	4 955,27 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV
BOLIGSAMEIET KIELLANDS GATE 9**

Sameiet:	
Organisasjonsnr.	979 421 419
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om sameiet er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om sameiet og hva vi har notert i våre register om sameiet og seksjonen.

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 05.03.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9	V ³ r ref.: 546/6	Fjdselsdato eier: 10.06.1989
Kiellands gate 9	Type: SAMEIE	
1776 HALDEN	Eiere: Ali Aminy	
Organisasjonsnr: 979 421 419	Seksjonsnr: 6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 067		
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 569
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		498

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	559
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	20 803

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roald Henning Drolsum
Adresse: Kiellands gate 9
Postnr/-sted: 1767 HALDEN
Telefon: Mob.: 41414464
E-post: roald.drolsum@luna.no
Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	22 555	Gjeld:	559	Andre inntekter:	1 108
		Utgifter:	13		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1997
G³ rds/bruksnr: 160/270 - seksjon:6
Bygningstype: Byg³ rd
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 4054.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85806081
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1997	SS Bnr:	111
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA 60
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 05.03.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9	V ³ r ref.: 546/6	Fjdselsdato eier: 10.06.1989
Kiellands gate 9	Type: SAMEIE	
1776 HALDEN	Eiere: Ali Aminy	
Organisasjonsnr: 979 421 419		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KIELLANDSGATE 9

Vedtatt i årsmøte
Den 24. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Kiellandsgate 9, og har gårdsnummer 160 og bruksnummer 270 i Halden kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. desember 1995.

Sameiet består av 31 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

2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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 og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4.2 *Garasjeplasser*

Parkeringsplasser i kjelleretasje er tilleggsdeler til bruksenhetene i 2. og 3. etasje. Salg eller utleie skal skje til annen seksjonseier. Seksjonseier som ikke disponerer parkeringsplass, skal ha fortrinnsrett ved like bud.

Hver seksjon kan i utgangspunktet kun eie en parkeringsplass. Om ingen av seksjonseierne uten parkeringsplass ønsker å kjøpe, kan andre seksjonseiere søke styret om å få kjøpe plassen. Ved salg av parkeringsplass skal styret informeres skriftlig på forhånd.

Vedlikeholdsutgiftene knyttet direkte til garasjeanlegget, så som porter, asfalt etc., skal betales av de seksjonseierne som har en parkeringsplass som tilleggsenhet.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Eierne feier sine egne plasser etter behov.

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. Ladepunktet skal kobles til seksjonseierens egen strømmåler/strøminntak. Ladepunktet skal ikke benyttes av andre sameiere uten samtykke fra eieren av ladepunktet.

2.5. **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. 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.

Kostnader til kabel TV og internett skal gjennomfaktureres til seksjonseierne med likt beløp pr leilighet.

Den enkelte seksjonseieren 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.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

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

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.

I tillegg til ovenstående gjelder følgende for seksjon 12,24 og 33:

Seksjonseieren påtar seg alt fremtidig vedlikehold av den påbygde terrassen mot Sauøa. Vedlikeholdet skal gjennomføres på en slik måte at terrassene holder samme standard som de øvrige terrasser i sameiet. Dersom vedlikeholdsforpliktelsen ikke overholdes kan sameiet iverksette vedlikehold for seksjonseieren sin regning.

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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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.

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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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 vedtektenes punkt 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.11. 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 seksjonseiere.

7.12. 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.

7.13. 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.

7.14. 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.

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

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 4 medlemmer inkl. styreleder, og 2 varamedlemmer.

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.

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

8.3. **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 anliggender 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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. 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.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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. 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.

Årsmelding for 2023 Boligsameiet Kiellandsgate 9

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Boligsameiet Kiellandsgate 9 ligger i Halden kommune
Sameiet består av 33 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Roald Henning Drolsum, Kiellands gate 9
Styremedlem, Torbjørn Johansen, Kiellands gate 9
Styremedlem, Geir Solbakken, Kiellands gate 9
Styremedlem, May Turid Harridsleff, Kiellands gate 9
Varamedlem, Jarle Knoph, Kiellandsgate 9

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 1 ordinært årsmøte.
Det har vært avholdt 7 styremøter.

Sameiet har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- Motoren og styreenheten til garasjeporten for innkjøring til sameiets garasje ble skiftet i begynnelsen av året.
- Styret har innhentet tilbud fra og hatt møter med flere byggmestere vedrørende rehabilitering av sameiets terrasser.
- Del 1 av terrasserehabiliteringen er gjennomført: terrassene har fått nytt rekkverk, membraner er skiftet ut, og nytt gulv er lagt der membranen er skiftet ut. Maling av rekkverk og bærekonstruksjoner i metall gjenstår.
- I forbindelse med terrasserehabiliteringen ble eierne av leiligheter i sameiet belastet 1,5 mill. kr. Del 1 av rehabiliteringen kostet 0,9 mill. kr. 0,6 mill. kroner er avsatt til malerarbeider.
- Styret har i flere årsmøter orientert om status varmtvannsbeholdere. Utskifting av disse har vært under kontinuerlig vurdering. I slutten av 2023 besluttet styret at varmtvannsbeholderne skal skiftes ut. Dette vil bli gjort i begynnelsen av 2024.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i løpet av året. Hovedfokus under dugnadene har vært vedlikehold av hageanlegget. Oppmøtet har vært bedre

enn de foregående årene. Sameiet er avhengig av godt oppmøte for at dugnadene skal la seg gjennomføre. Alternativet er å øke felleskostnadene for å finansiere innleie av ekstern hjelp.

- Lys som viser nødutganger er fortløpende utbedret. Brannslukningsutstyr i fellesområdene har fått tilsyn. Batterier i brannvarslerne i fellesområdene er skiftet ut. Rømningsveier er inspisert.

Saker under arbeid og planlegging:

- Varmtvannsbeholderne vil bli byttet ut i begynnelsen av 2024. Det er tatt hensyn til dette i vedlikeholdsbudsjettet.

- I løpet av de første månedene av 2024 vil det bli innhentet tilbud på maling av terrassene. Det er planlagt gjennomført i annet halvår 2024. Treverket på terrassene bør tørke/krympe før malearbeidet gjennomføres. Der terrassegulvene er skiftet ut må beboerne selv sørge for å olje, beise eller mal det nye treverket.

- Lampene i kjelleren må før eller siden skiftes ut fordi lysstoffrør er blitt forbudt. Dette vil bli forsøkt utsatt til etter 2024.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

I løpet av de siste årene er følgende vedlikeholdsprosjekter blitt gjennomført:

- Vinduene blitt malt utvendig.
- En yttervegg er blitt utbedret og malt.
- Innvendige lamper i fellesområdene er skiftet ut.
- Motor og styresystem i inn- og utkjøringsport er skiftet ut.
- Treverk og membraner på terrasser er blitt skiftet ut.
- Div. mindre vedlikeholdssaker er gjennomført.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Samtlige beboere må sørge for at de har røkvarslere og brannslukningsutstyr som fungerer. Batteriene i røkvarslerne må skiftes av beboerne hvert år. Beboerne må kontrollere at komfyrvaktene som er installert i hver leilighet fungerer. Dersom de ikke fungerer må beboerne sørge for at de blir skiftet ut.

Eierne av leiligheter må sørge for at toaletter og kraner som står og renner utbedres med en gang dette oppdages. Rennende toaletter og kraner kan påføre sameiet og beboerne store ekstrautgifter.

Sameiet har store fellesarealer. Disse arealene vil det være svært kostbart å varme opp. Styret har besluttet at disse arealene ikke vil bli varmet opp. Panelovnene i fellesarealene skal ikke brukes.

Sameiet tillater ikke installasjon av varmepumper. Årsaken er at det skal være lett å vedlikeholde treverk, utseende fasade og mulig støy.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	909 642	909 600	866 316	955 100
Leieinntekt garasjer og carporter		20 400	20 500	19 440	20 500
Inntekt kabel-TV		181 164	180 000	158 100	180 000
Innkrevd for periodisk vedlikehold		1 500 004	0	0	0
Andre leieinntekter		0	2 500	0	0
Strøm		1 800	0	0	0
Andre driftsinntekter		2 729	0	125 005	0
Sum inntekter		2 615 739	1 112 600	1 168 861	1 155 600
KOSTNADER					
Lønn	2	20 500	25 000	18 000	25 000
Styrehonorar	3	48 500	48 500	48 500	48 500
Personalkostnader	2	12 122	14 200	11 839	10 400
Strøm		90 744	150 000	131 912	100 000
Renhold		72 000	75 000	98 875	79 500
Inventar		1 237	5 000	0	2 500
Vedlikehold	5	25 385	149 000	307 065	150 000
Heiskostnader		31 715	0	0	50 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		4 375	0	0	7 500
Vaktmestertjenester		0	0	0	20 000
Periodisk vedlikehold	6	942 203	0	0	600 000
Revisjonshonorar	4	36 123	98 000	88 784	2 500
Forretningsførerhonorar		65 100	0	0	68 900
Kontorrekv, telefon, porto		2 410	2 500	541	1 000
TV bredbånd		138 184	180 000	164 037	180 000
Kontigenter		806	0	0	1 000
Forsikring		154 343	100 000	96 063	115 000
Kurs		0	0	0	500
Kommunale avgifter	7	214 128	218 500	0	258 000
Bankgebyrer		4 592	3 500	2 950	4 000
Andre kostnader	8	2 911	2 500	4 140	3 000
Tap på fordringer		-19	0	0	0
Sum driftskostnader		1 866 552	1 071 700	972 705	1 726 300
Driftsresultat		749 187	40 900	196 156	-570 700
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		10 460	10 000	0	0
Renteinntekter		40 828	0	10 508	1 604
Rentekostnad		101	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		51 187	10 000	10 508	1 604
Årsresultat		800 374	50 900	206 665	-569 096
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		800 374	50 900	206 665	-569 096

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		243	0
Erstatningsmessige skader		0	75 792
Fordringer ansatte		0	43 109
Andre kundefordringer		0	9 816
Sum fordringer		243	128 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 137 482	313 533
Konto for skattetrekk	9	2 124	54
Sum bankinnskudd og kontanter		1 139 606	313 587
Sum omløpsmidler		1 139 849	442 305
SUM EIENDELER		1 139 849	442 305

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 117 299	316 925
Sum opptjent egenkapital		1 117 299	316 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 435
Leverandørgjeld		16 605	100 443
Skyldig off. myndigheter		3 661	306
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 283	2 158
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	16 037
Sum kortsiktig gjeld		22 549	125 379
Sum gjeld		22 549	125 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 139 849	442 305

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	316 925	0
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	800 374	206 665
B. Årets endringer disponible midler	800 374	206 665
C. Disponible midler UB	1 117 299	316 925
Omløpsmidler	1 139 849	442 305
Kortsiktig gjeld	22 549	125 379
Disponible midler	1 117 299	316 925

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 3 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Lønn	20 500	18 000
Opptjente feriepenger	2 283	2 158
Arbeidsgiveravgift	9 680	9 377
Arb g avg av ferielønn	159	304
Sum	32 622	29 839

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og jobb for vaktmesterarbeid.

Sameiet har ingen ansatt og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Vaktmesterarbeid gjøres internt.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	48 500	48 500
Sum	48 500	48 500

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	19 855	19 181
Honorar regnskap	16 268	69 603
Sum	36 123	88 784

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 151	307 065
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 234	0
Sum	25 385	307 065

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	942 203	0
Sum	942 203	0

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

Det periodiske vedlikeholdet består av: Utbedring av terrasser.

Note 7 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale	0	419
Kontingent, fradragsberettiget	0	1 890
Kontingent NBBL	806	0
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 105	1 831
Sum	2 911	4 140

Note 9 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	2 124	54
Sum	2 124	54

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Kiellandsgate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Kiellandsgate 9

Styreleder	Roald Henning Drolsum (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Geir Solbakken (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Torbjørn Johansen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	May Turid Harridsleff (sign.)	21.03.2024



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Mats Fredriksen

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgt 9

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kiellandsgt 9 som viser et overskudd på kr 800 374. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

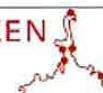
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, 22.03.2024
BDT Viken AS

Ole Christian Rasmussen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgate 9 tirsdag 02.04.2024 kl. 17:30 - Eget lokale Kiellandsgate 9.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 25.03.24

Antall fremmøtte: 14 Antall stemmeberettigede: 12 Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Roald Drolsum

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av protokoll undertegner

Rolf Tore Sveen

Tove Drolsum

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2023 og orientering av budsjett 2024.

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2023, samt. budsjett for 2024.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Vedtak:

Honorar til styreleder: kr. 20.000,- + 1.500,- i kontorgodtgjørelse

Honorar til øvrige styremedlemmer: kr. 9.500,-

Totalt kr. 48.500,- + 1.500,-

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer**5.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder:

Vedtak:

Roald Drolsum, velges for 2 år

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Torbjørn Johansen ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem Geir Solbakken ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Valg av styremedlemmer:

Vedtak:

Styremedlem May Harridsleff velges for 2 år

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer:

Vedtak:

Rolf Tore Sveen valgt for 1 år

Ola Øyen valgt for 1 år

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Utgår

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

6.1 Valg av revisor

BDT Viken har frem til nå vært vår revisor. Styret foreslår at BDO AS Avd. Halden, Orgnr. 993 606 650, velges til ny revisor. HABO har en gunstig avtale med dette revisjonsselskapet og våre kostnader til revisjon vil bli vesentlig redusert.

Vedtak:

BDO AS Avd. Halden velges til sameiets revisor.

Enstemmig vedtatt.

7. Orientering om vedlikeholdsprosjekter

7.1 Orientering om vedlikeholdsprosjekter

Treverk og membraner, som ikke er skiftet ut tidligere, er skiftet ut. Kostnaden for dette er ca kr 900.000. Malerarbeidene gjenstår. Det er avsatt kr 600.000 til disse arbeidene. Styret holder på med å hente inn anbud. Det ser ikke ut som om kostnaden for dette vil bli større an avsetningen på kr. 600.000.

Vedtak:

Tatt til orientering.

7.2 Utskifting varmtvannsberedere

Det vises til tidligere orienteringer om varmtvannsberederne. Disse vil bli skiftet i løpet av våren. Kostnad ca. kr 110.000. Kostnaden vil bli tatt innenfor vedlikeholdsbudsjettet for 2024.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Møte avsluttet 18:15.

Protokoll for Boligsameiet Kiellandsgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roald Henning Drolsum (sign.)	03.04.2024
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Tove Drolsum (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Rolf Tore Sveen (sign.)	03.04.2024



Brødr. Glomsrød
v/Trond Glomsrød
Grønland 1
1767 Halden

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR:004-B/95
BYGGEPLASS:Kiellandsgate 9 GNR/BNR:160/270
BYGGHERRE:Brødr. Glomsrød/Mesterbygg
ANMELDER:A/S GEAS
ANSVARSHAVENDE:Trond Glomsrød
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART:Nybygg/bolig

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


ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Slangeskap justeres (knekk på slangen rettes).
2. Mekanisk ventilasjon kobles i personalavdeling 1.etasje.
3. Mekanisk avtrekksvifte monteres i forbindelse med fellesrom 1.etasje.
4. Dører til trapperom dyttes v/sokkel.
5. Lufting av kloakk føres over tak. Soilrør isoleres på loft for kondens og kuldebro mot 3.etasje.
6. Isolasjon kompletteres på loft. Vi anbefaler at den løse isolasjon behandles på toppen med ett bindemiddel og eventuelt tildekkes langs yttervegger.
7. I berederrom kjeller tettes åpninger i brannvegg.
8. Utslagsvask vaktmesterkontor skal utføres med overløp.
9. Utvendig rampe m/rekkverk hovedinngang skal tilfredsstillende krav til atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.
10. Noe arbeider gjenstår med balkonger. Dører til balkonger skal ikke kunne benyttes før balkonger er ferdige.
11. Utvendige beslag og noe innvendig listing/montering gjenstår.
12. Merknader i fra Norsk heiskontroll i brev datert 19.desember 1995 skal etterkommes snarest.
13. Rom for søppel/sykler oppføres.
14. Trapperekker utføres som avtalt.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Snarest og innen 1.mars 1996

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

Med hilsen


Sverre Juul Hansen
Bygningssjef

TAKSTFAG AS
Svinesundsveien 334B
1788 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/8322 - 13

Saksbehandler:
Ida Elise Elsness 47 47 61 21

Dato:
07.03.2025

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 7.3.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av personalrom til selvstendig boenhet.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kiellands gate 9	160	270		6

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 3.3.2025.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er gitt under forutsetning av at byggesaksgebyret blir innbetalt, jf. også vedtak om tillatelse.

Klageadgang

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

Ida Elise Elsness
Juridisk rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 054 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 10 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 4 053 m ² KPHensynsonenavn H-390 KPFare Annen fare
	Delareal 421 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 2 m ² KPHensynsonenavn H-130 KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 3 624 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-263
Navn	Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/60/G-263.pdf
Delarealer	Delareal 1 174 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 1 701 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Felt navn BF6
	Delareal 8 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Felt navn BF7
	Delareal 8 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 098 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Felt navn BF5
Id	G-589
Navn	Reguleringsplan for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegt.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2005

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/194/G-589.pdf>

Delarealer

Delareal	61 m ²
Formål	Gang-/sykkelvei

Delareal	4 m ²
Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741
Navn	Stasjonsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



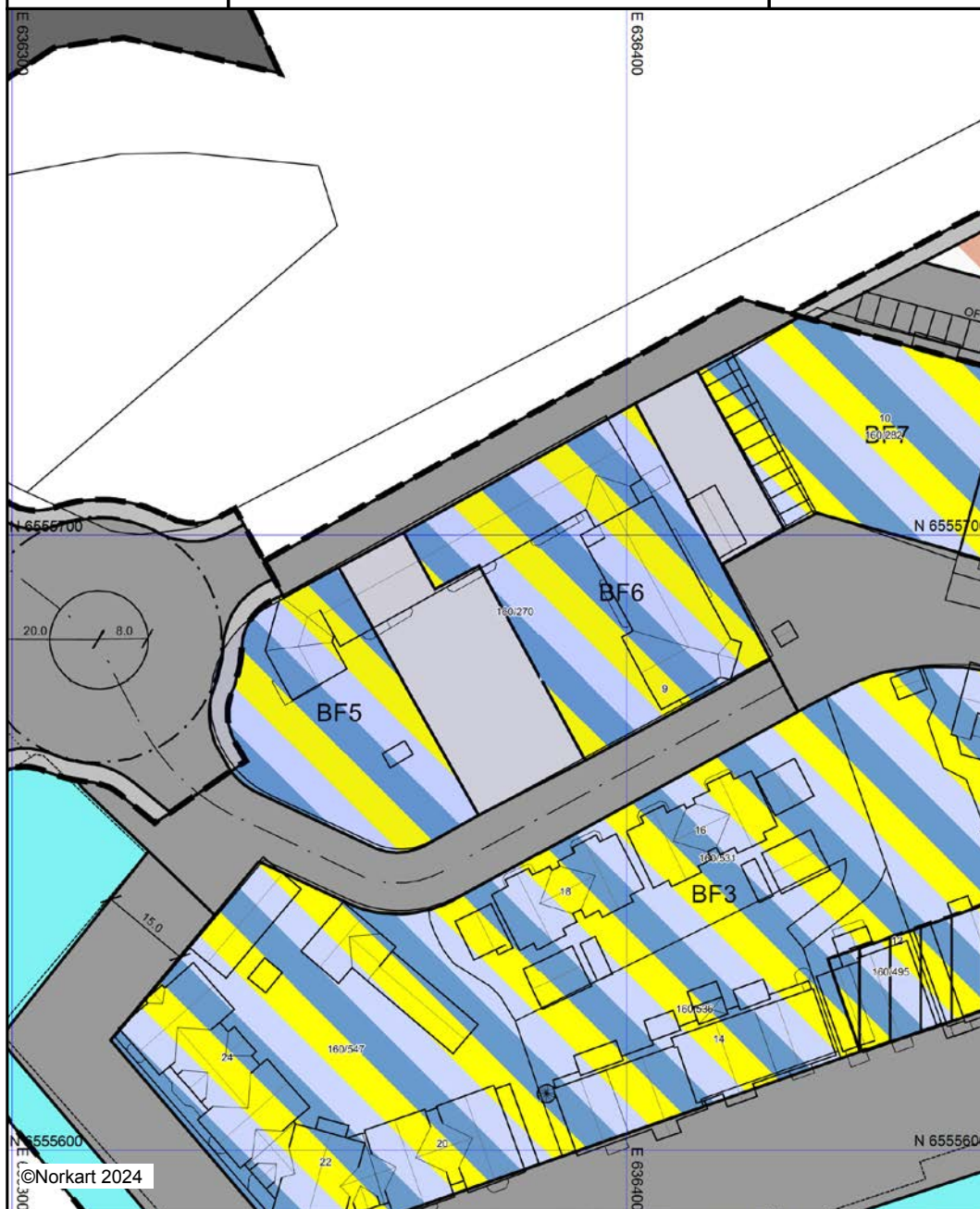
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/270/0/6
Adresse: Kiellands gate 9
Utskriftsdato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Havneområde i sjø
	Park
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM LANGBRYGGA, JERNBANEGATA OG RUTEBILSTASJONEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - Område for boliger / forretn., kontor
 - Trafikkområde.
 - Spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
 - Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.
 - Felles trafikkområde.

Felles bestemmelser for hele planområdet.

3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bestemmelser for områder for boliger / forretn., kontor.

4. Områdene merket B/F3-8 benyttes til boligformål og/eller forretnings- og kontorformål med tilhørende anlegg.
5. Største tillatte etasjetall er 3 etasjer, og gesimshøyden må ikke overstige eksisterende sjøboders (Sl) mønehøde med mer enn en meter.
6. Bygninger langs kaikanten mot havnebassenget skal ha takvinkel mellom 20 og 45 , og hovedmaterialbruk som eksisterende sjøboder.

7. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.
8. Byggegrense faller sammen med grense for reguleringsformål bortsett fra frisikt-soner.
9. Innen områdene B/F 3, og B/F 5-8 bebygges, stilles det krav om bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslovens 28-2.

Bestemmelser for spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

- 10 Området skal benyttes til de samme formål som angitt under pkt.4 ovenfor. Eksisterende bygninger innenfor området er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaring gitt betegnelsen "verneverdige bygninger". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, hovedtakform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at hovedform, dimensjoner og hovedmaterialer holdes tilsvarende eksisterende. Inngrep bør skje i samråd med antikvariske myndigheter.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.

11. Området (S2) skal benyttes til kommunens byvekt med tilhørende bygning.

Trafikkområder.

12. Områdene merket med grå farge omfatter trafikkareal som skal opparbeides med inndeling i kjøreveier, fortau, gang/sykkelveger, parkeringsareal, kaiareal og grøntrabatter o.l. i henhold til detaljert gatebruksplan. Eksisterende kaianlegg skal fortsatt disponeres av havnevesnet som trafikk- og småbåthavn.

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
24165404	69737	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2000

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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: 160/270/0/6
Adresse: Kiellands gate 9
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

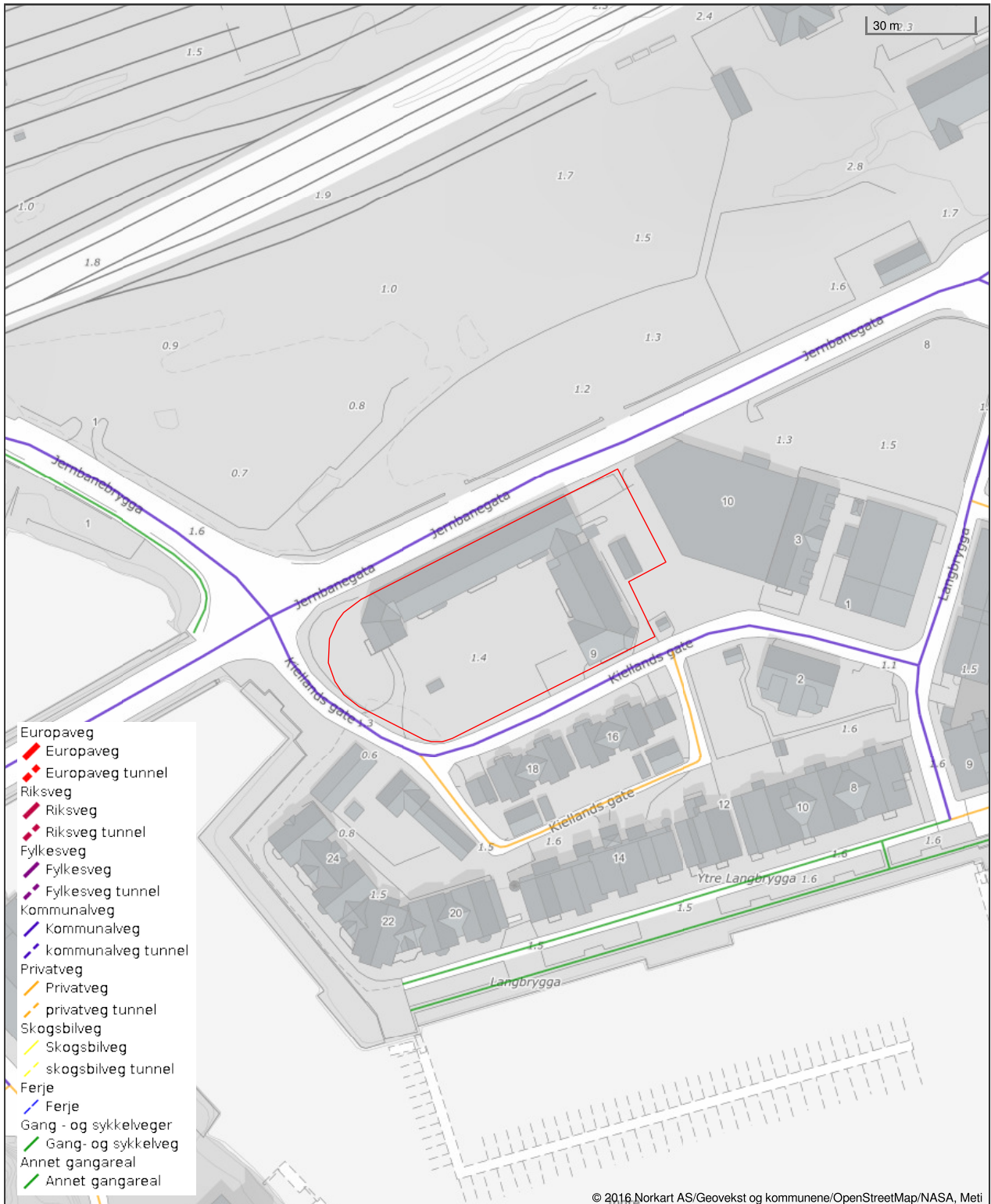
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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 - 160/270//



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.

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	0
Etablert dato	20.12.1995	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	60/2230		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	160/270, 160/270/0/1, 160/270/0/2, 160/270/0/3, 160/270/0/4, 160/270/0/6, 160/270/0/7, 160/270/0/8, 160/270/0/9, 160/270/0/10, 160/270/0/11, 160/270/0/12, 160/270/0/13, 160/270/0/14, 160/270/0/15, 160/270/0/16, 160/270/0/17, 160/270/0/18, 160/270/0/19, 160/270/0/20, 160/270/0/21, 160/270/0/22, 160/270/0/23, 160/270/0/24, 160/270/0/25, 160/270/0/26, 160/270/0/27, 160/270/0/28, 160/270/0/29, 160/270/0/30, 160/270/0/31, 160/270/0/32, 160/270/0/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/270, 160/270/0/1, 160/270/0/2, 160/270/0/3, 160/270/0/4, 160/270/0/6, 160/270/0/7, 160/270/0/8, 160/270/0/9, 160/270/0/10, 160/270/0/11, 160/270/0/12, 160/270/0/13, 160/270/0/14, 160/270/0/15, 160/270/0/16, 160/270/0/17, 160/270/0/18, 160/270/0/19, 160/270/0/20, 160/270/0/21, 160/270/0/22, 160/270/0/23, 160/270/0/24, 160/270/0/25, 160/270/0/26, 160/270/0/27, 160/270/0/28, 160/270/0/29, 160/270/0/30, 160/270/0/31, 160/270/0/32, 160/270/0/33
Seksjonering Reseksjonering	08.01.2009 22.12.2010	J219/08		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMINY ALI F100689*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VIKENEVEIEN 13 1794 1794 SPONVIKA	Bosatt (B)

Registrert grunnforensing

Lokalitetsnr	10635	Påvirkningsgrad	Mistanke om påvirkning
Lokalitetsnavn	Langbrygga	Myndighet	Kommune
Ført dato	13.12.2017	Url	
Oppdatert dato	09.06.2024	Tilkn. eiendommer	160/253, 160/255, 160/255/0/1, 160/255/0/2, 160/267, 160/268, 160/270, 160/270/0/1, 160/270/0/2, 160/270/0/3, 160/270/0/4, 160/270/0/6, 160/270/0/7, 160/270/0/8, 160/270/0/9, 160/270/0/10, 160/270/0/11, 160/270/0/12, 160/270/0/13, 160/270/0/14, 160/270/0/15, 160/270/0/16, 160/270/0/17, 160/270/0/18, 160/270/0/19, 160/270/0/20, 160/270/0/21, 160/270/0/22, 160/270/0/23, 160/270/0/24, 160/270/0/25, 160/270/0/26, 160/270/0/27, 160/270/0/28, 160/270/0/29, 160/270/0/30, 160/270/0/31, 160/270/0/32, 160/270/0/33, 160/271, 160/280, 160/280/0/1, 160/280/0/2, 160/280/0/3, 160/280/0/4, 160/280/0/5, 160/280/0/6, 160/280/0/7, 160/280/0/8, 160/280/0/9, 160/280/0/10,

			160/280/0/11, 160/280/0/12, 160/280/0/13, 160/280/0/14, 160/280/0/15, 160/280/0/16, 160/280/0/17, 160/280/0/18, 160/280/0/19, 160/282, 160/488, 160/495, 160/495/0/1, 160/495/0/2, 160/495/0/3, 160/495/0/4, 160/495/0/5, 160/495/0/6, 160/526, 160/526/0/1, 160/526/0/2, 160/526/0/3, 160/526/0/4, 160/526/0/5, 160/526/0/6, 160/526/0/7, 160/526/0/8, 160/526/0/9, 160/526/0/10, 160/531, 160/531/0/20, 160/531/0/21, 160/531/0/22, 160/531/0/23, 160/531/0/24, 160/531/0/25, 160/531/0/26, 160/531/0/27, 160/536, 160/536/0/1, 160/536/0/2, 160/536/0/3, 160/536/0/4, 160/536/0/5, 160/536/0/6, 160/536/0/7, 160/536/0/8, 160/536/0/9, 160/536/0/10, 160/536/0/11, 160/536/0/12, 160/536/0/13, 160/536/0/14, 160/536/0/15, 160/536/0/16, 160/536/0/17, 160/536/0/18, 160/536/0/19, 160/547, 160/547/0/1, 160/547/0/2, 160/547/0/3, 160/547/0/4, 160/547/0/5, 160/547/0/6, 160/547/0/7, 160/547/0/8, 160/547/0/9, 160/547/0/10, 160/547/0/11, 160/547/0/12, 160/547/0/13, 160/547/0/14, 160/547/0/15, 160/547/0/16, 160/547/0/17, 160/547/0/18, 160/547/0/19, 160/547/0/20, 160/550, 160/553, 160/554, 160/562, 160/585
--	--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kiellands gate 9	H0111	160/270/0/6	60	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kiellands gate 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6209653		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	01.02.1996

1: Bygning 6209653: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 01.02.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4110
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	8,4
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.01.1995	07.02.1995

Igangsettingstillatelse	17.02.1995	15.03.1995
Tatt i bruk	01.02.1996	07.03.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kiellands gate 9	H0111	160/270/0/6	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	9	929	0	929	0	0	0
H02	12	1095	0	1095	0	0	0
H01	11	1033	0	1033	0	0	0
K01	0	1053	0	1053	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/270

Bruksnavn	JERNBANEGT. 1	Beregnet areal	4054.5
Etablert dato	22.01.1953	Historisk oppgitt areal	4057
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

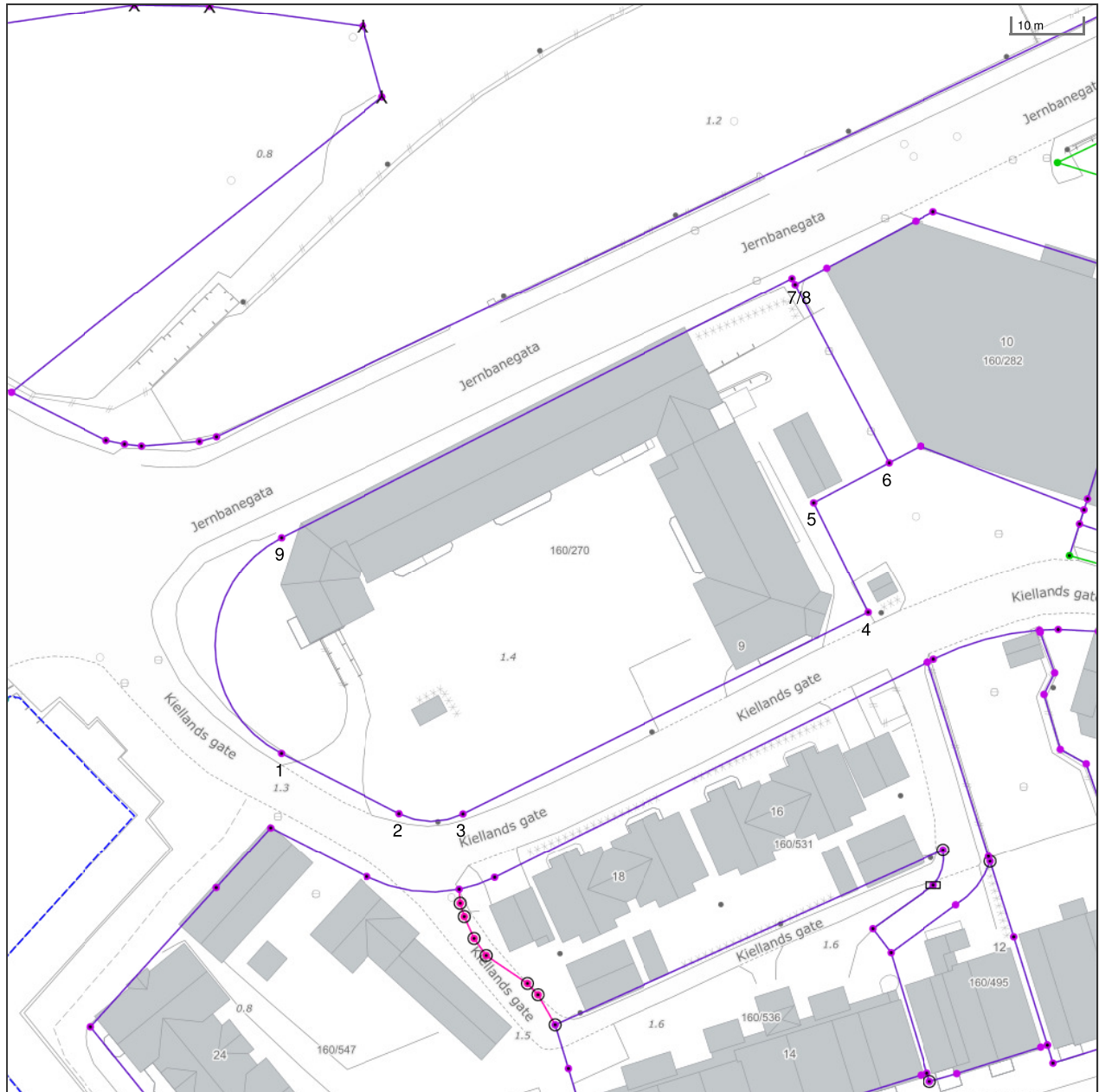
- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555688.29	636383.62	0	Ja	4054.5	



Eiendomskart for eiendom 3101 - 160/270//6



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 054,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555688,29	Øst	636383,62

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555657,63	636342,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,42	17,00
2	6555649,79	636358,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,58	
3	6555650,07	636367,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,31	10,16
4	6555680,34	636423,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	63,58	
5	6555695,48	636415,56	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,21	
6	6555701,46	636425,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,99	
7	6555726,01	636411,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,30	
8	6555726,86	636411,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,98	
9	6555687,92	636340,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	80,48	



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 160/270/0/6
Adresse: Kiellands gate 9
Dato: 08.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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 3101-160/270/0/6, Kiellands gate 9, 1767 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Stormflo	04.07.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	30.09.2024	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	30.09.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	30.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

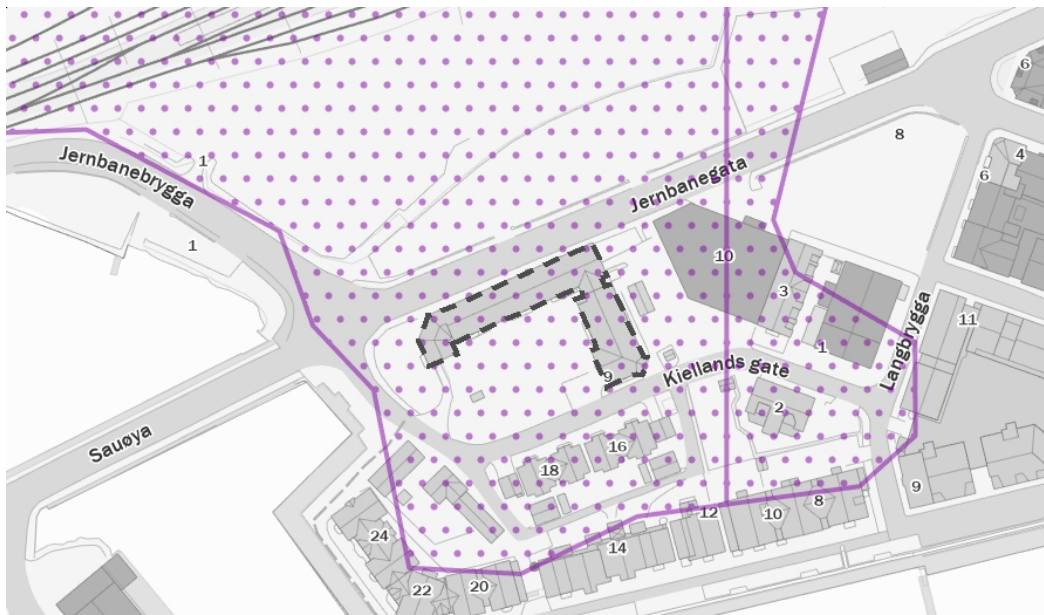
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	131 km
Støysoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.08 km






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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	30.09.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaktsintervall 10-20 år	 Flom - gjentaktsintervall 50-200 år	 Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

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

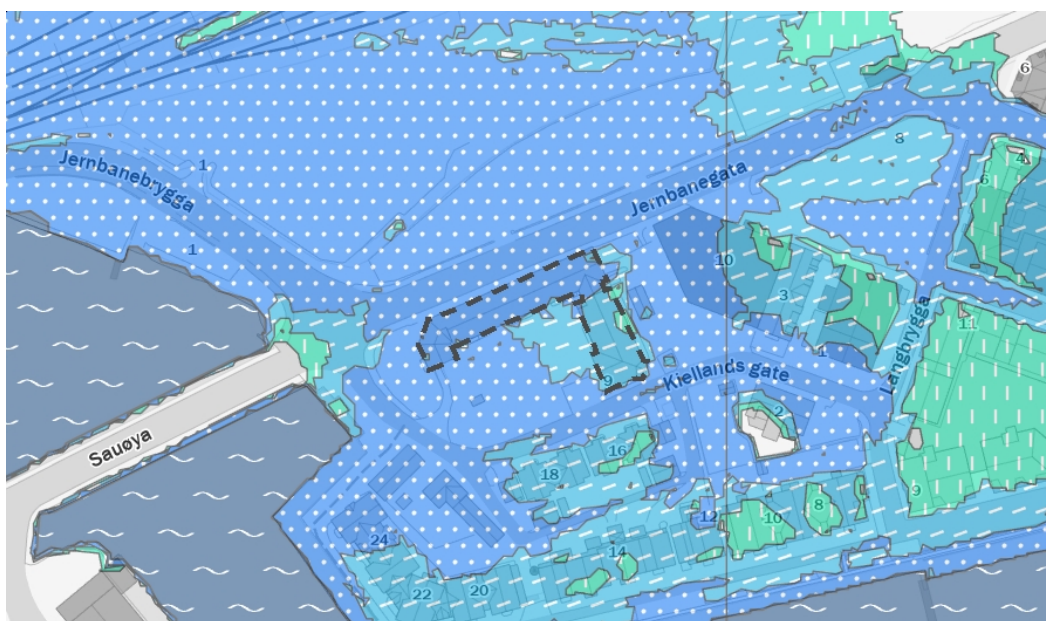
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Stormflo

Sist sjekket: 04.07.2024

Gjentaksintervall for stormflo Nesten aldri 1000 år 200 år **20 år**



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivinger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

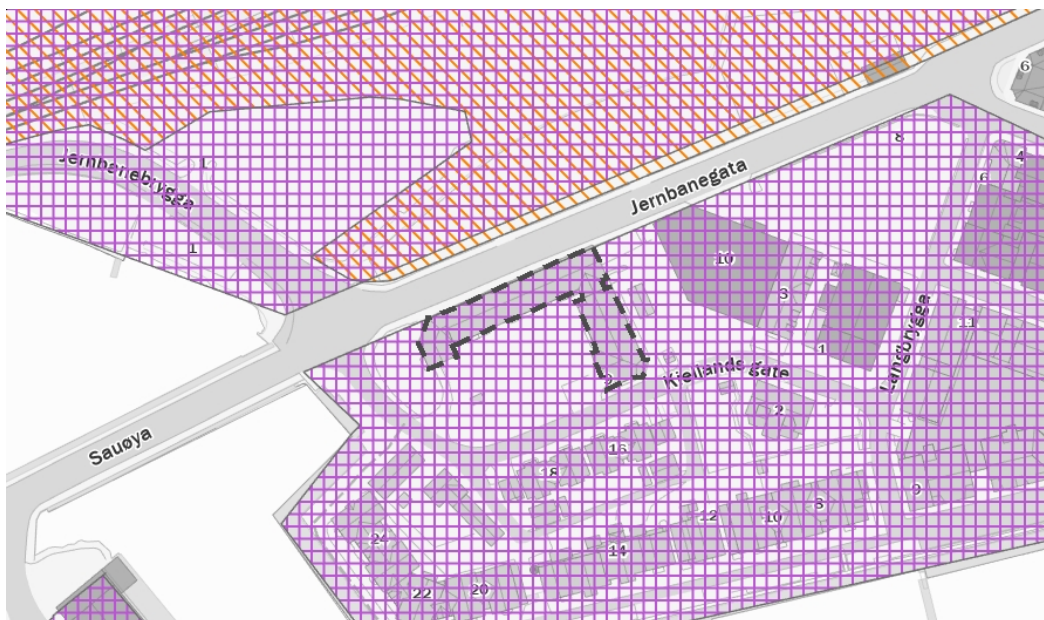
Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge

Forurenset grunn

Sist sjekket: 30.09.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

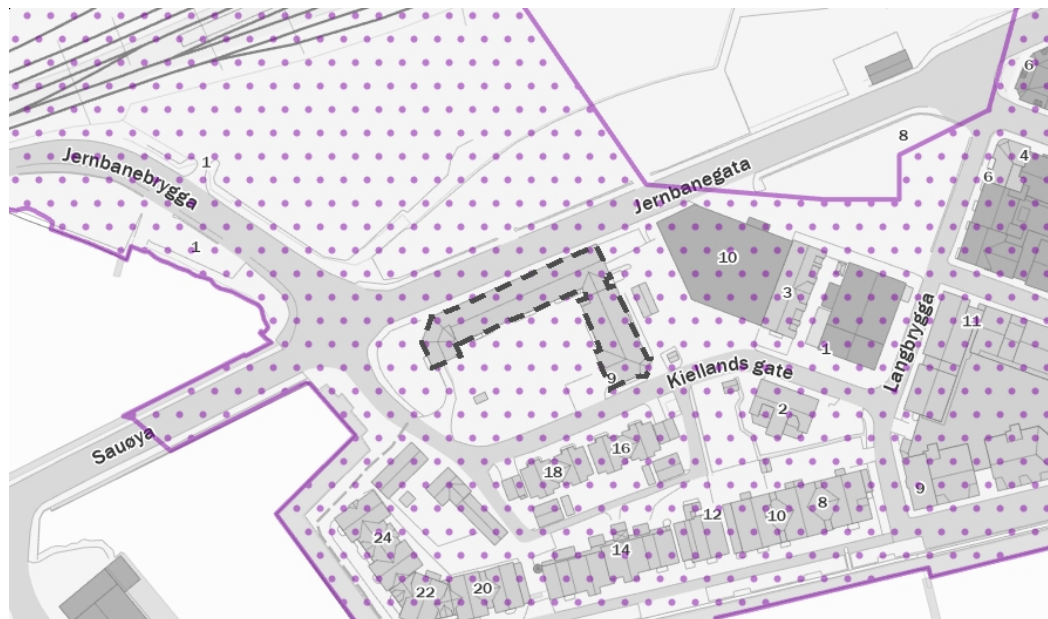
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industriponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser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

Kilde: Miljødirektoratet

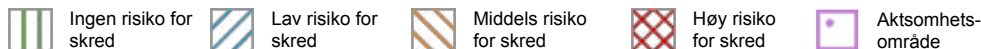
Kvikkleire

Sist sjekket: 30.09.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) 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.

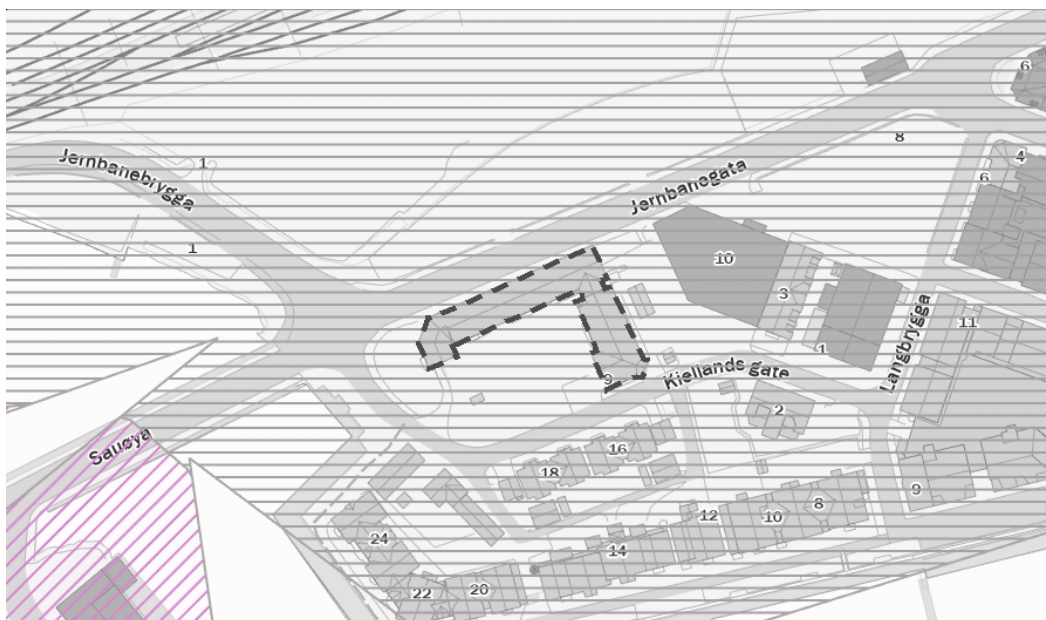
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.09.2024

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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001272	08.10.2024	1101240131

Om dokumentet

Ident

2009/11547/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Begjæring¹⁾ om
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Halden kommune</i>	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <i>974591693</i>	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel
 Doknr: 11547 Tinglyst: 08.01.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	Halden	160	270		1-33

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
Se vedlagt hjemmelsliste		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	64		13	B	88		25	B	120		37			49
2	B	55		14	B	31		26	B	62		38			50
3	B	55		15	B	62		27	B	62		39			51
4	B	55		16	B	62		28	B	66		40			52
				17	B	60		29	B	94		41			53
6	B	60		18	B	62		30	B	94		42			54
7	B	62		19	B	62		31	B	94		43			55
8	B	62		20	B	62		32	B	94		44			56
9	B	62		21	B	62		33	B	92		45			57
10	B	62		22	B	62		34				46			58
11	B	62		23	B	62		35				47			59
12	B	92		24	B	92		36				48			60
Sum tellere:								<i>2230</i>	= nevner:		<i>2230</i>				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 5 gjøres om til fellesareal for sameiet.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Halden, 07.11.2008

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

 Per-Kristian Dahl
 ordfører



Ordføreren i Halden

Ektefelle/registrert partner

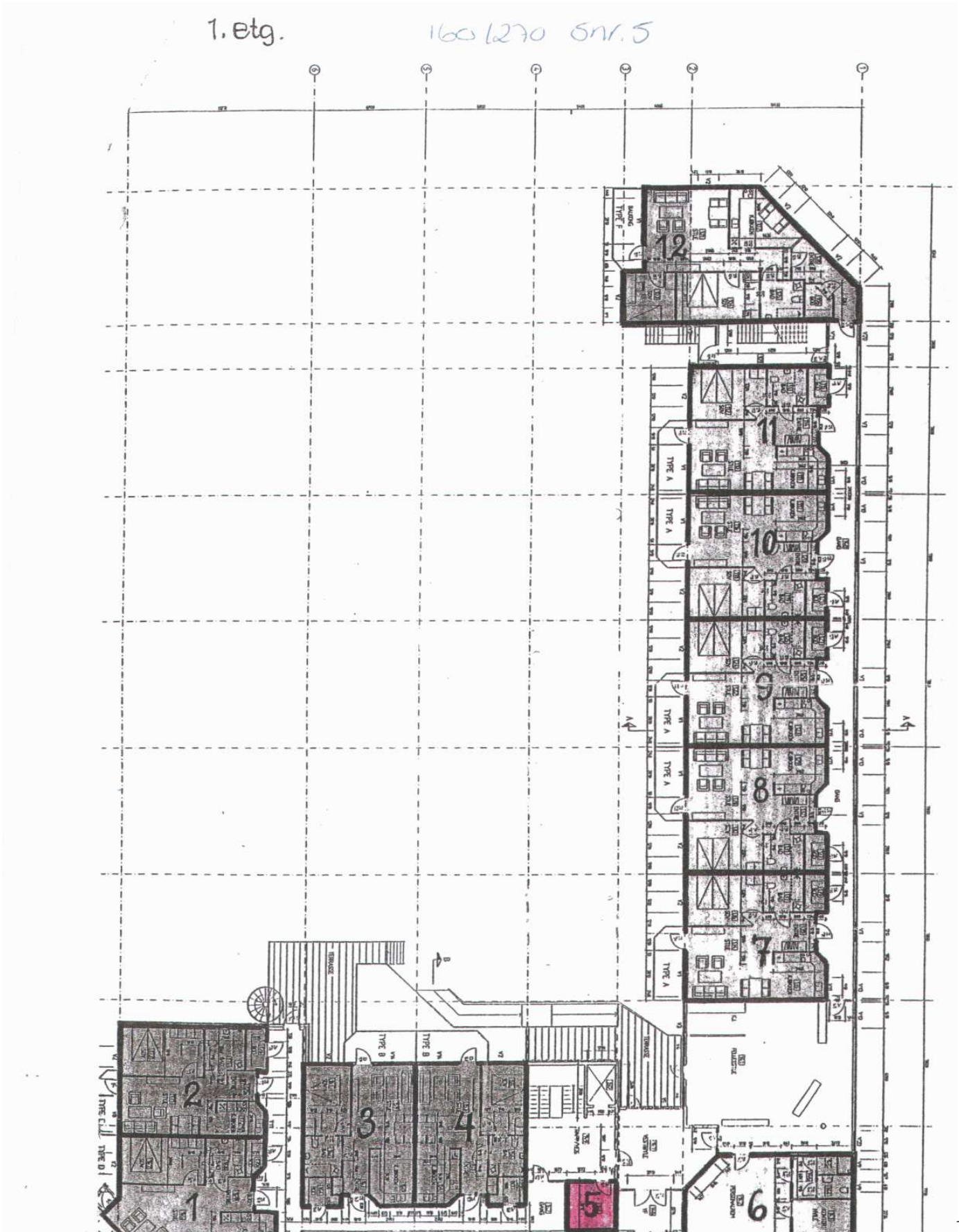
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
<i>Armund Sivvold</i> <i>Høykardsdoff</i> <i>Juulien</i>	
Sted, dato Halden, 15/12-2008	Underskrift Boligsameiet Kiefflands gate 9 <i>Jagt Tønen</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
160	270		1-33
			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift	
Halden 22.12.2008		<i>J.S.Olsen</i> J.S.Olsen oppm.sjef	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten </div>			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver(e):

Eiendom: 160/270/0/1
 Eiendommens adresse : KIELLANDS GATE 9

Hjemmelshaver	BONNA PETTER
Adresse	GRENADERVEIEN 11
Postnr / poststed	1769 HALDEN
Rolle :	H
Status:	B

Nabo(er):

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
BONNA PETTER	GRENADERVEIEN 11	1769 HALDEN	H	B

Eiendom
160/270/0/1
 Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KIRKERØD HANS PETTER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B

Eiendom
160/270/0/2
 Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
ULSRØD ANNE-GRY KVÆRNER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B

Eiendom
160/270/0/2
 Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KNOPH JARLE HENRIK	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B

Eiendom
160/270/0/3
 Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
NAKKEN ALFHILD ELISABETH	KORSGATA 25	0551 OSLO	H	B

Eiendom
160/270/0/4
 Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester HALDEN KOMMUNE Eiendom 160/270/0/5 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse POSTBOKS 150	Postnr / poststed 1751 HALDEN	Rolle H	Status Status
Hjemmelshaver/Fester SAMUELSEN JON ATLE Eiendom 160/270/0/6 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester RUSTAD GRETHE Eiendom 160/270/0/7 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester JENSEN ODDVAR EGIL Eiendom 160/270/0/8 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse	Postnr / poststed 0000	Rolle H	Status D
Hjemmelshaver/Fester JENSEN SOLVEIG HOFF Eiendom 160/270/0/8 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester BRANDSTORP RUTH KRISTIANE Eiendom 160/270/0/9 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester BRANDSTORP THEODOR Eiendom 160/270/0/9 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester BAKKE JON EIVIND Eiendom 160/270/0/10 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FRYDENBERG ASBJØRG Eiendom 160/270/0/11 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	Postnr / poststed 1777 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FRYDENBERG TOR ØIVIND Eiendom 160/270/0/11 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	Postnr / poststed 1777 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester THUEN AAGE MAGNE Eiendom 160/270/0/12 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester DROLSUM ROALD HENNING Eiendom 160/270/0/13 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse NITTEDALSGATA 9	Postnr / poststed 2000 LILLESTRØM	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester DROLSUM TOVE Eiendom 160/270/0/13 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse NITTEDALSGATA 9	Postnr / poststed 2000 LILLESTRØM	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester DROLSUM ROALD HENNING Eiendom 160/270/0/14 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse NITTEDALSGATA 9	Postnr / poststed 2000 LILLESTRØM	Rolle H	Status B

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester DROLSUM TOVE Eiendom 160/270/0/14 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse NITTEDALSGATA 9	Postnr / poststed 2000 LILLESTRØM	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FAGERBERG GUNNAR MARINIUS Eiendom 160/270/0/15 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FAGERBERG INGER Eiendom 160/270/0/15 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester SØRENSEN VIGGO HENNING Eiendom 160/270/0/16 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester SVENDSEN ATLE FRANG Eiendom 160/270/0/17 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester KOCEVAR ZOFIJA Eiendom 160/270/0/18 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester ALBINSON TOR-ARNE Eiendom 160/270/0/19 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester SJØVOLD AMUND Eiendom 160/270/0/20 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester ISAKSEN EINAR Eiendom 160/270/0/21 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester BAKKE ASTRID Eiendom 160/270/0/22 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester MOSEN ANNE-MARIT Eiendom 160/270/0/23 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse SØRLIVEIEN 142	Postnr / poststed 1788 BERG I ØSTFOLD	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester SOLBERG MÅLFRID Eiendom 160/270/0/24 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester WILLE JAN ERLING Eiendom 160/270/0/25 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester SVEEN ROLF TORE Eiendom 160/270/0/26 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester HARRIDSLEFF MAY TURID Eiendom 160/270/0/27 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FAGERBAKK TOVE MARI Eiendom 160/270/0/28 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester FOGTH AUD DORTEA Eiendom 160/270/0/29 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester JOHNSEN RUTH MARGARETH Eiendom 160/270/0/30 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester JOHNSEN SVERRE Eiendom 160/270/0/30 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester MAGNUSSEN TRYGVE STEIN Eiendom 160/270/0/31 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester CARLSSON INGER SYNØVE Eiendom 160/270/0/32 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B

Naboliste for Bygge- og delesaker

<i>Hjemmelshaver/Fester</i>	<i>Adresse</i>	<i>Postnr / poststed</i>	<i>Rolle</i>	<i>Status</i>
-----------------------------	----------------	--------------------------	--------------	---------------

OLSEN LEIF ANNAR	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
------------------	------------------	-------------	---	---

Eiendom
160/270/0/33

Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Statusbeskrivelse

Blank - Ikke definert B - Bosatt i Norge D - Død U - Utvandret

Rollebeskrivelse

H - Hjemmelshaver F - Fester AE - Aktuell eier

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001271	08.10.2024	1101240131

Om dokumentet

Ident

1995/4779/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST
 20 DES. 1995
 SORENSKRIVEREN I HALDEN
 DAGBOKNR: 4779

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglygingspapir, jfr. tinglygingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Halden Sparebanks Eiendomsmegling,	Wiels Plass 1771 HALDEN	69182200

1. Eiendom	Gnr. 160	Bnr. 270	Fnr.	Kommune Halden
2. Hjemmels- haver	Navn Halden Kommune		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7			



Doknr: 4779 Tinglyst: 20.12.1995 Emb. 002
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	64		21	B	62		41			
2	B	55		22	B	62		42			
3	B	55		23	B	62		43			
4	B	55		24	B	92		44			
5	N	8		25	B	120		45			
6	B	60		26	B	62		46			
7	B	62		27	B	62		47			
8	B	62		28	B	60		48			
9	B	62		29	B	94		49			
10	B	62		30	B	94		50			
11	B	62		31	B	94		51			
12	B	92		32	B	94		52			
13	B	88		33	B	92		53			
14	B	31		34				54			
15	B	62		35				55			
16	B	62		36				56			
17	B	60		37				57			
18	B	62		38				58			
19	B	62		39				59			
20	B	62		40				60			

Sum teller skal stemme m. nevner	2238	Sum teller skal stemme m. nevner	2238	Sum teller skal stemme m. nevner	
----------------------------------	------	----------------------------------	------	----------------------------------	--

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: **Kiellandsgate 9**

7. Supplerende tekst

PSE
PEC
 Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr.10.000,- i hver seksjon.
 Husbanken gis 1. prioritet for sin første tinglyste obligasjon.

Dato	15.12.1955	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	<i>[Signature]</i> Halden Kommune
Sted	Halden	Glomsrød & Mesterbygg ANS (BYGGHERRE)	

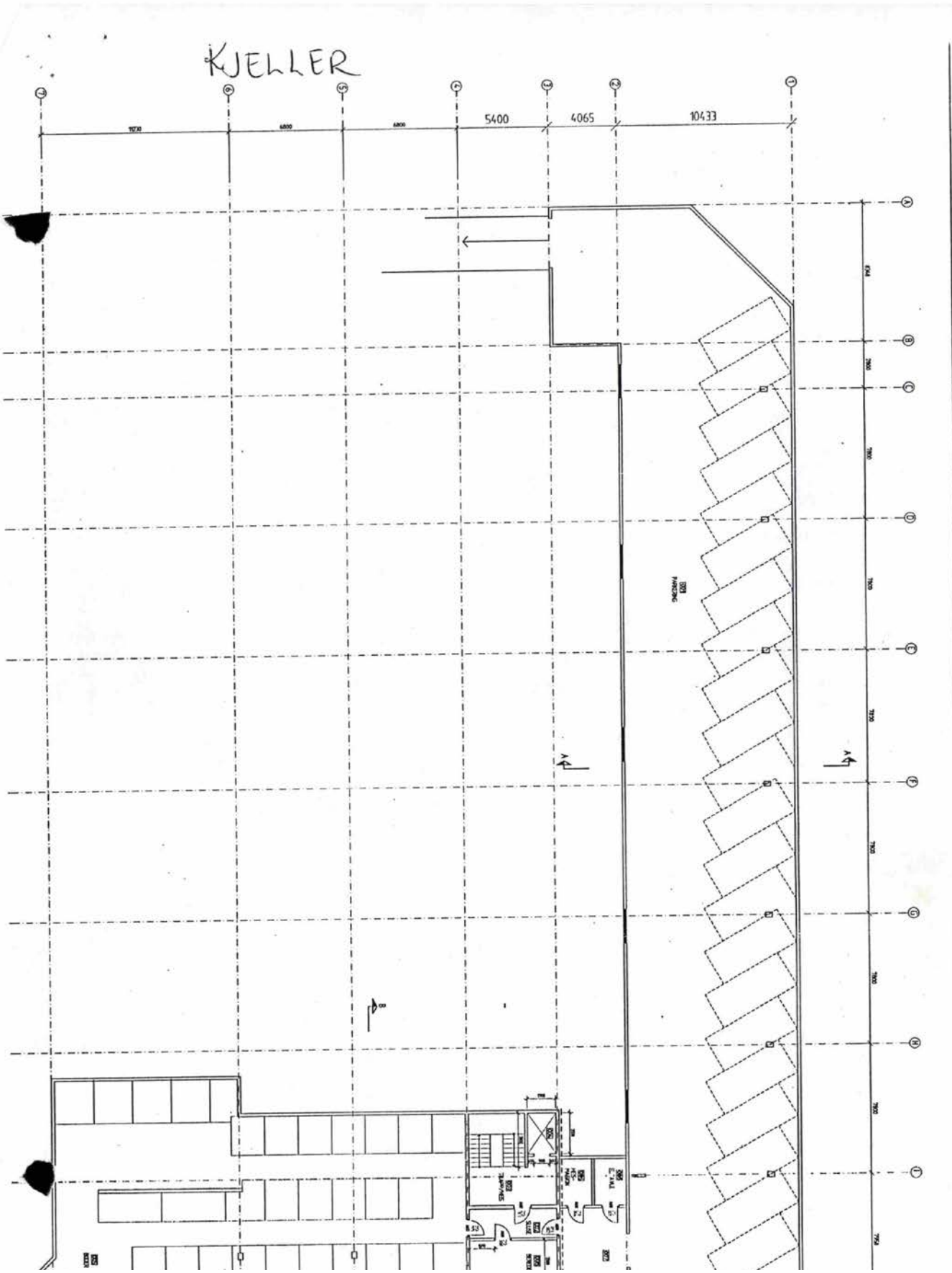
Tinglysingsstempel

1. etg.



2. etg.





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001270	08.10.2024	1101240131

Om dokumentet

Ident

1995/4259/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?


Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ØSTFOLD
ENERGIVERK AS
Region Halden
Postboks 2043, 1754 Halden

TINGLYST
16 NOV. 1995
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 4259

AVTALE FRITTLIGGENDE KIOSK

Mellom Halden kommune
eier av Jernbanegt. 12



Doknr: 4259 Tinglyst: 16.11.1995 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

g.nr. 160 b.nr. 270 i Halden, og **Østfold Energiverk AS Region Halden** er inngått slik avtale:

- Østfold Energiverk AS Region Halden gis rett til å sette opp og drive en transformator-kiosk nr. 70334 med grunnflate ca. 11 m² på eiendommen, og 1 m areal rundt denne.
- Transformator-kioskens plassering er vist på vedlagte kart datert 16.3.94.
- Videre gis Østfold Energiverk AS Region Halden rett til å legge de nødvendige høy- og lavspente jordkabler til og fra kiosken.
- Østfold Energiverk AS Region Halden har rett til uhindret adgang til transformator-kiosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
- Østfold Energiverk AS Region Halden har plikt til, etter at anleggsarbeidene er avsluttet, og ved senere vedlikehold, å sette den berørte del av eiendommen i minst samme stand som før arbeidene ble igangsatt.
- Avtalen utstedes i 2 eksemplarer. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS, Region Halden.

Sted/dato:
Halden, 7. november 1995

Sted/dato:
Halde, 7. november 1995

GRUNNEIER

Østfold Energiverk AS, Region Halden



Carsten Dybevig
ordfører



ØSTFOLD ENERGIVERK AS
REGION HALDEN



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kiellands gate 9
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre