

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 880 000,-
Omkostn.: Kr 123 350,-
Total ink omk.: Kr 5 003 350,-
Felleskostn.: Kr 4 638,-
Selger: Stine Emilie Fagerholt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 4054.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 270
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1101250118

Lækker og oppusset selveier med heis og p-kjeller! Utsikt til sjøen

Velkommen til toppen av Kiellandsgate 9 og en meget pen gjennomgående selveier. Nytt kjøkken, nye gulv m.m 2025. Heis. P-plass i kjeller med el.billadermulighet. Nymalte vegger og himlinger i de fleste rom. En meget pen og tiltalende selveier nær havna!

Inneholder romslig hall, 2 gode soverom, walk in closet, separat gjestetoalett, dusj/wc/vaskerom, lys og romslig stue og spisestue med utgang til solrik veranda og åpen løsning til et nytt og lekkert kjøkken. P-plass + egen bod i kjeller.

I 1.etg. er det et felles selskapsrom til fri disposisjon når man skulle trenge ekstra plass for store lag. Her er det komplett med kjøkken og utstyr, samt sittegrupper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Nabolagsprofil	61
Andre vedlegg	99
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som BRA-e er bod i kjeller som tilhører seksjonen.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Seksjonen har merket parkeringsplass i felles parkerings kjeller, ikke medtatt i areal beregningen i henhold til måleregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4054.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Pent opparbeidet, skjermet og lun hage med plen, blomsterbed, busker og trær. Felles sittegruppe m.m. I tillegg Asfaltert gårdsplass med p-plasser.

Beliggenhet

Lunt og pent beliggende med veranda ut mot haven. Sydvendt. 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.

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

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

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlagte områdeanalyse.

Adkomst

Heis fra garasje og helt opp.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygningen er et boligbygg med flere boenheter, totalt 32 leiligheter fordelt på tre etasjer. Bygningen ble oppført i 1995 og tatt i bruk tidlig 1996.

Etasjeskiller er av betong hulldekker.

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass fra byggeåret, med normal slitasje på trevirke og hengsler. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, med normal slitasje på trevirke og hengsler.

Altan er oppført med impregnerte materialer, med ukjent tetteskikt under gulvbordene.

Rekkverk har malte overflater. En terrassemarkise er montert over det store stuevinduet.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Vinduer har malte trekarmene og 2 lags glass fra byggeåret. Normal slitasje på trevirke og hengsler.

Avvik: Pakninger er dårlige på soveromsvinduet mot sørøst, medfører trekk.

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmene. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass. Normal slitasje på trevirke og hengsler.

Avvik: Pakning på balkongdør er noe slitt, medfører trekk. Nedkant på dørblad på balkongdør er noe fukt påvirket og spiker har begynt å ruste litt. Dette vil på sikt utvikle seg og føre til at døren må byttes. vedlikehold med maling vil forlenge levetiden.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Altan er oppført med impregnerte materialer, ukjent tetteskikt under gulvbordene. Rakkverk har malte overflater. Det er montert en terrasse markise over det store stuevinduet, ikke funksjonstestet.

Avvik: Markiseduken er slitt.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Overskrift: Utvendig - Andre utvendige forhold

Beskrivelse: Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Det er lagt nytt laminat på gulv i stue/kjøkken og entre i 2025, øvrige rom har belegg fra byggeåret. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malte plater, overflater er malt i 2025.

Avvik: Det er enkelte merker på gulvbelegg og på veggoverflater, normalt for alder. Lister på dører er generelt for korte.

Overskrift: Våtrom - 3 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Det er vinyltapet på vegger og malte plater i himlingen.

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette Overgang mellom tapet og gulvbelegg er ikke tett, medfører risiko for skade. Det er noe hull og merker etter demontert utstyr på vegger.

Overskrift: Våtrom - 3 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse: Det er gulvbelegg i dusjnisen og fliser på resterende del av bade gulvet,

fliser ser ut for å være lagt ovenpå opprinnelig gulvbelegg. Det er varmekabler i rommet. Fall til sluk målt fra gulv ved døren til kant på dusjnisjen utgjør 26mm, det vil si ca 1:100. Dusjnisje er nedsenket med 10mm, fall i nisje utgjør ca 1:100.

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved døren er ca 50mm.

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overskrift: Våtrom - 3 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg som er klemmt under klemring i sluket.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Overskrift: Våtrom - 3 Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, servant på veggbrakett og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Fornikling på avløpsrør til servanten er løsnet noe Det var dårlig vanntrykk på blandebatteri på servant.

Overskrift: Kjøkken - 3 Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Beskrivelse: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Avtrekk med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Vannledningsanlegget er utført med kobberrør og noe forniklede rør.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsanlegget er utført med plastrør. Anlegg som krysser etasjeskiller er utført med malmrør.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer og jordfeil

bryter. Anlegget har 35A hovedsikring og 5 underkurser. Måler er plassert i felles tavlerom i kjeller.

Avvik: Nei

Overskrift: Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger i flatt terreng som tidvis er utsatt for flomvann.

Avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område markert med risiko for flom. Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskiller er av betong hulldekker.

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik målt i hele rommet stue/kjøkken viser avvik på 35mm. På soverom mot nord er avviket 30mm og på soverom mot sør er avviket 22mm Årsak er setninger på bygningen og gjelder flere av boligene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 00

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er gjort oppgraderinger av stue, kjøkken og gang, samt overflatebehandling av soverom. Nytt gulv og malte overflater, samt ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Det er også gjort oppgraderinger på el og rør i forbindelse med kjøkken. Arbeidet er utført av faglært - Elisenberg elektro og Grandahl rør. Dokumentasjon på arbeidet er lastet opp i Boligmappa.

Innhold

3.etg. som er toppetasjen! Gjennomgående leilighet med mye sol. Inneholder romslig hall, 2 gode soverom, walk in closet, separat gjestetoalett, dusj/wc/vaskerom, lys og romslig stue og spisestue med utgang til solrik veranda og åpen løsning til et nytt og lekkert kjøkken. P-plass + egen bod i kjeller.

I 1.etg. er det et felles selskapsrom til fri disposisjon når man skulle trenge ekstra plass for store lag. Her er det komplett med kjøkken og utstyr, samt sittegrupper.

Standard

Leiligheten er betydelig oppusset i 2025 med bl.a. helt nytt kjøkken med helintegrerte hvitevarer. Her er det komplett med induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin, og kjøl/frys. Alt delikat integrert. Den store kjøkkenøya rommer også sitteplasser. Nye enstavs eikelaminatgulv i stue, kjøkken og i hall. Nymalte vegger og himlinger i de fleste rom. En meget pen og tiltalende selveier nær havna!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt kjøkken inkl. hvitevarer 2025.

Nye gulv 2025.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med leiligheten. Strøm er klart for bestilling av elbillader. Se vedtektene for egne garasjebestemmelser.

Solforhold

Leiligheten har både formiddagssol og kveldssol

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85806081

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med usikkert aktsomhet mht radon.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm.

Energikarakter

E

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 4 880 000

Kommunale avgifter

Kr 7 755

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr (1/2 volumdel) 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 4 510

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 715 697

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 862 788

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formesverdi er hentet fra salg våren 2025, ny formuesverdi har ikke latt seg innhente.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

94/2238

Felleskostnader inkluderer

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

Styreleder opplyser at kommunen fakturerer sameiet totalt for vann og avløp. Sameiet har måler felles for hele bygget. Det er ingen avregning pr. leilighet. Vann og avløp betales via felleskostnadene. Kostnaden er fordelt via fellesutgiftene i.h.h.t. sameiebrøken.

I forbindelse med etablering av felles ladestasjoner til elbil må seksjonseier påregne å innbetale kr 10 000 til sameiet høsten 2025 jmf vedlagte infoskriv. I tillegg vil det tilkomme ca kr 20 000 for egen ladeboks på egen parkeringplass.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 638

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 35 417

Andel fellesformue dato

07.03.2025

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 31 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:

3101/160/270/31:

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

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

29.11.1999 - Dokumentnr: 5289 - Erklæring/avtale

Best. om bilplasser til leilighetene i 2. og 3. etasje m.m..

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2004 - Dokumentnr: 3487 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder

parkeringsplasser i kjeller.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Reseksjonering

Garasjeplass nr 21 overføres fra snr 21 til snr 11

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/2238

Diverse påtegning

Reseksjonering

Garasjeplass 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: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/2230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for tilbygg av balkong for boligbygg. Balkongen er vist i 3 etasjer og bebyggdareal 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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Ved inngangsdøren er hjørnet på kjøkkenet tegnet skrått. Det er bygget i vanlig 90 graders vinkel.

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

Det er trolig for lite dagslys på soverommene.

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

Vei, vann og avløp

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.

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.

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. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og

rengjør før overtagelse.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 880 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 000 (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))

123 350 (Omkostninger totalt)

134 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 003 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 014 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 017 050 (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 123 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 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 1,78% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto og sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

04.08.2025





Digitalt møblert



Digitalt møblert

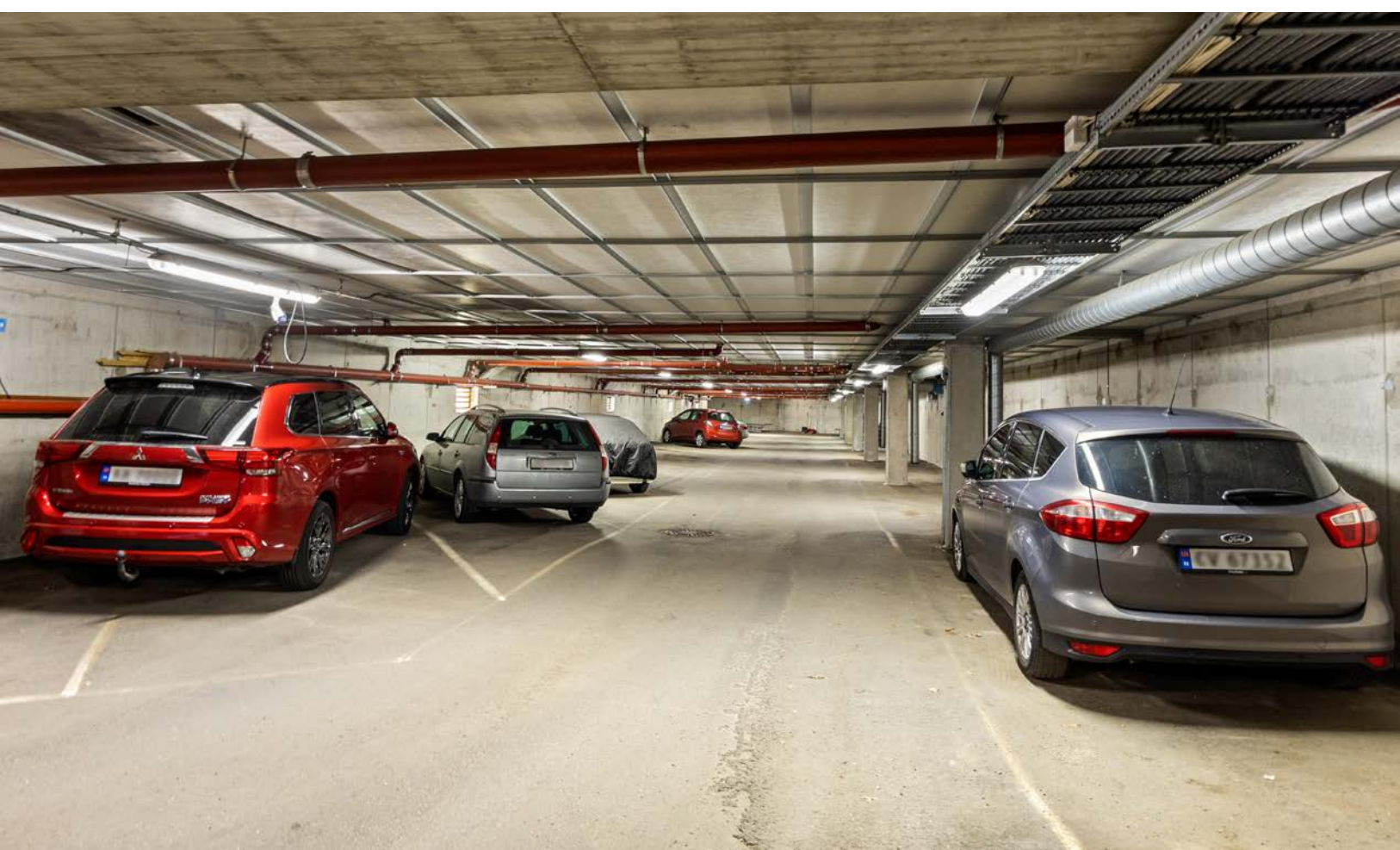


Digitalt møblert



Digitalt møblert







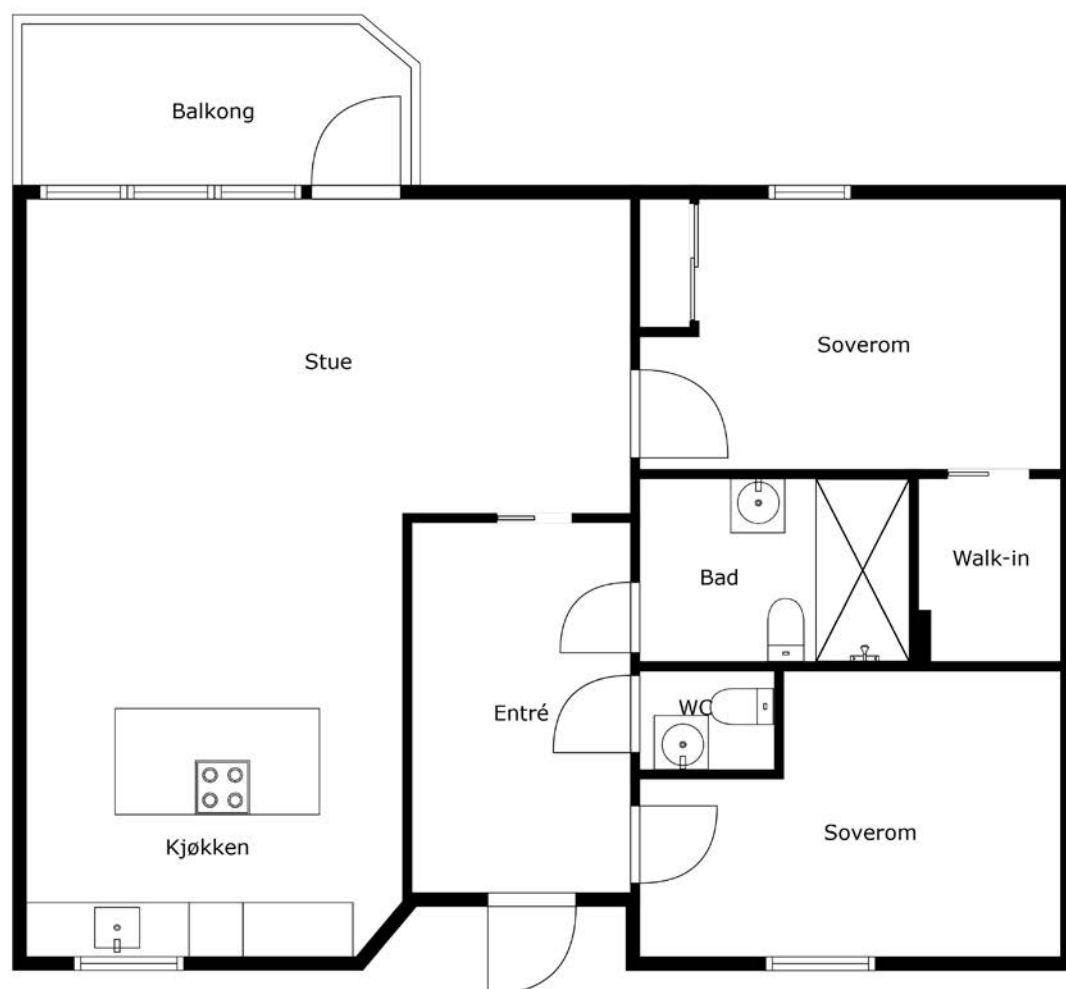


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kiellands gate 9, 1767 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 160, bnr. 270, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 17.07.2025

Oppdragsnr.: 13324-1646

Referansenummer: MT3107

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligbygningen med totalt 32 leiligheter fordelt på tre etasjer. Parkeringsplass og sportsbod i kjeller. Bygningen er oppført i 1995 og tatt i bruk tidlig 1996. Felles bygning der søppel kasser er plassert. Basert på alder vil det være naturlig å forvente at det vil komme behov for reparasjoner på bygningen i regi av sameiet, noe som vil kunne påvirke årlige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass fra byggeåret. Normal slitasje på trevirke og hengsler. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass. Normal slitasje på trevirke og hengsler. Altan er oppført med impregnerte materialer, ukjent tetteskikt under gulvbordene. Rekkverk har malte overflater. Det er montert en terrasse markise over det store stuevinduet, ble ikke funksjonstestet. Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt nytt laminat på gulv i stue/kjøkken og entre i 2025, øvrige rom har belegget fra byggeåret. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malte plater, overflater er malt i 2025. Etasjeskiller er av betong hulldekker. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendige dører har malte profil freste dørblad og malte trekarmen. Det er montert port telefon og heis i bygningen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet ser ut for å være originalt slik det ble bygget oppføringsåret. Gjeldende forskrift er 1987. Det er vinyltapet på vegger og malte plater i himlingen. Det er gulvbelegg i dusjnisen og fliser på resterende del av bade gulvet, fliser ser ut for å være lagt ovenpå opprinnelig gulvbelegg. Det er varmekabler i rommet. Fall til sluk målt fra gulv ved døren til kant på dusjnisen utgjør 26mm, det vil si ca 1:100. Dusjnise er nedsenket med 10mm, fall i nise utgjør ca 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved døren er ca 50mm. Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, servant på veggbrakett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i kanel med avkast over tak, tilluft under døren. Vifte byttet i 2025. Det ble foretatt fuktkontroll via tidligere hulltaking i vegg under

blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt. Vegg er oppført med stålstender og fuktmåling i svill er derfor ikke mulig. Det er ikke tegn til fukt i isolasjon og i bunn på svillen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nylig montert ny kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, kompakt laminat benkeplate med rustfri vask. Det er installert , kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp med integrert kullfilter avtrekk, komfyrvakt og vannstoppesystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbrakett. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg og tilluft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe forniklede rør. Avløpsanlegget er utført med plastrør. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Det er mekanisk avtrekk på bad og toalettrom. Det er felles anlegg for varmtvann i bygningen. Ikke vurdert/inspisert. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer og jordfeil bryter. Anlegget har 35A hovedsikring og 5 underkurser. Måler er plassert i felles tavlerom i kjeller. Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flatt terreng som tidvis er utsatt for flomvann.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

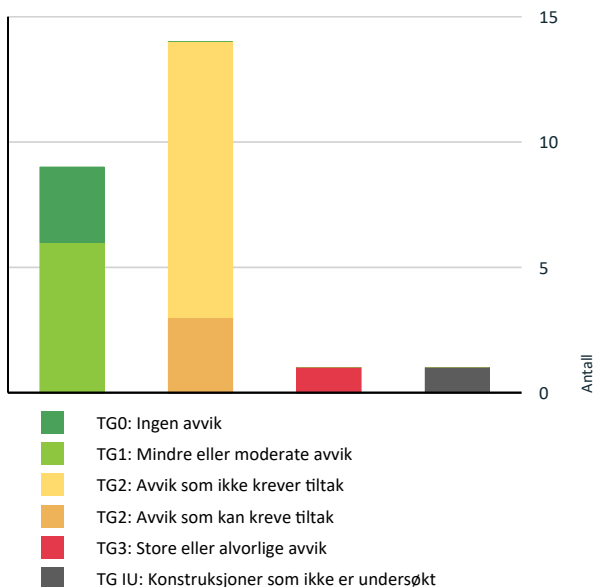
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, ikke søknads pliktige endringer.

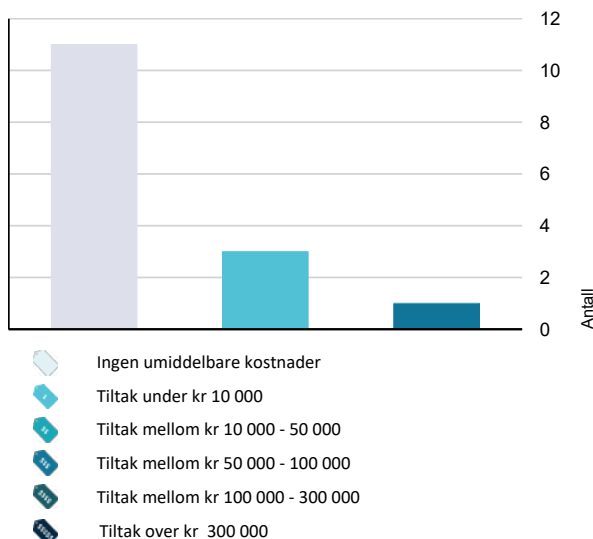
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert utvendig bod og tilhørende altan, vinduer og ytterdører.

Små merker etter slitasje er ikke nødvendigvis kommentert da dette er normalt basert på alderen til øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Bygningen er oppført i 1995 og tatt i bruk i Januar 1996 i følge midlertidig brukstillatelse

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer. Montert ny avtrekksvifte med avtrekk fra bad/vaskerom og toalettrom, vifte montert i kanal. Toalett på bad/vaskerom og på toalettrom byttet. Montert nytt gulv av laminat på stue/kjøkken og entre. Vegger og himlinger malt.
2023	Modernisering	Rehabilitert altan i regi av sameiet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass fra byggeåret.
Normal slitasje på trevirke og hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakninger er dårlige på soveromsvinduet mot sørøst, medfører trekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger må byttes der disse er dårlige.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass.
Normal slitasje på trevirke og hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning på balkongdør er noe slitt, medfører trekk.

Nedkant på dørblad på balkongdør er noe fukt påvirket og spiker har begynt å ruste litt. Dette vil på sikt utvikle seg og føre til at døren må byttes.
vedlikehold med maling vil forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pakninger må byttes og døren bør males utvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitte pakninger



Utside balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer, ukjent tetteskikt under gulvbordene.
Rekkverk har malte overflater.
Det er montert en terrasse markise over det store stuevinduet, ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Markiseduken er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Markiseduk må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Det er lagt nytt laminat på gulv i stue/kjøkken og entre i 2025, øvrige rom har belegg fra byggeåret. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malte plater, overflater er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte merker på gulvbelegg og på veggoverflater, normalt for alder. Lister på dører er generelt for korte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe behov for overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gerikter er for kort på flere dører.



Flekk på gulvbelegg



Ujevne overflater på vegg

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong hulldekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik målt i hele rommet stue/kjøkken viser avvik på 35mm.

På soverom mot nord er avviket 30mm og på soverom mot sør er avviket 22mm

Årsak er setninger på bygningen og gjelder flere av boligene.

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.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Om det skal legges nye gulv overflater anbefales det å flyt avrette gulvene først.

Kostnad for avretting vil avhenge av om arbeidet skal gjøres samtidig med flere eller om det skal tas enkeltvis.

Grovt anslag for avretting medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte profil freste dørblad og malte trekarmen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert port telefon og heis i bygningen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ser ut for å være originalt slik det ble bygget oppføringsåret.
Gjeldende forskrift er 1987.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vinyltapet på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

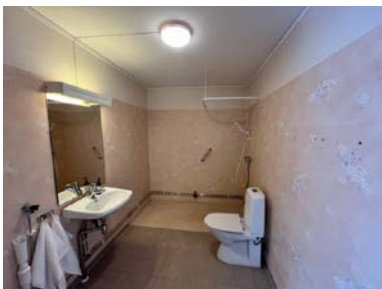
Overgang mellom tapet og gulvbelegg er ikke tett, medfører risiko for skade.
Det er noe hull og merker etter demontert utstyr på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Overflater må utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overgang tapet/ gulvbelegg

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er gulvbelegg i dusjnisen og fliser på resterende del av bade gulvet, fliser ser ut for å være lagt ovenpå opprinnelig gulvbelegg. Det er varmekabler i rommet. Fall til sluk målt fra gulv ved døren til kant på dusjnisen utgjør 26mm, det vil si ca 1:100. Dusjnise er nedsenket med 10mm, fall i nisse utgjør ca 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved døren er ca 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Gulv ved døren til rommet har lite/ikke noe fall, en lekkasje fra vaskemaskin kan medføre at vann renner ut av rommet.
Fuge ved nedsenket dusjnisje har noe sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør lages en vanntett oppkant ved døren slik at eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin ikke kan renne ut av rommet.
Fuge med sprekk bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i fuge ved nedsenk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg som er klemmt under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.
Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Anbefaler å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, servant på veggbrakett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fornikling på avløpsrør til servanten er løstnet noe.
Det var dårlig vanntrykk på blandebeholder på servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til lavt vanntrykk må finnes og utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i kanel med avkast over tak, tilluft under døren.
Vifte byttet i 2025.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktkontroll via tidligere hulltaking i vegg under blandebeholder til dusj uten å påvise tegn til fukt.
Veggen er oppført med stålstender og fuktmåling i svill er derfor ikke mulig. Det er ikke tegn til fukt i isolasjon og i bunn på svillen.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nylig montert ny kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, kompakt laminat benkeplate med rustfri vask.
Det er installert , kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp med integrert kullfilter avtrekk, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredd rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbrakett.
Mekanisk avtrekk via ventil i vegg og tilluft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe forniklede rør.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Anlegg som krysser etasjeskiller er utført med malmrør.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes.
Det er mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Det er felles anlegg for varmtvann i bygningen. Ikke vurdert/inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer og jordfeil bryter. Anlegget har 35A hovedsikring og 5 underkurser. Måler er plassert i felles tavlerom i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført endringer på anlegget i forbindelse med installering av nytt kjøkken og ny avtrekksvifte.
Det er fremvist samsvarserklæring på dette.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste kontroll utført av DLE i 2014. Ingen anmerkninger registrert.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng som tidvis er utsatt for flomvann.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med risiko for flom.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Tillegg for fellesdeler av bygningen	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000

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

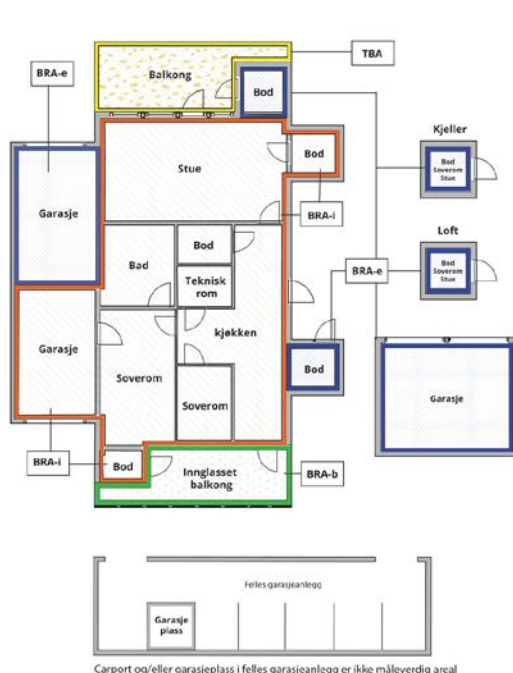
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	95	5		100	8
SUM	95	5			8
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bod	Bod i kjeller	

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er bod i kjeller som tilhører seksjonen.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Seksjonen har merket parkeringsplass i felles parkerings kjeller, ikke medtatt i areal beregningen i henhold til måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, ikke søknads pliktige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde er 2,41 meter i stue/kjøkken.

Glassareal i vinduer på soverom utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.

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)
Boligbygg med flere boenheter	92	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I henhold til gamle måleregler medtas ikke bod i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Geir Arne Brattli Sven Jørgen Buvarp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	270		31	4054.5 m ²	Oppgitt i boligopplysninger fra forretningsfører.	Eiet

Adresse

Kiellands gate 9

Hjemmelshaver

Fagerholt Stine Emilie

Kommentar

Felles tom for sameiet.

Boligselskap

Boligsameiet Kiellandsgate 9

Forretningsfører

Habo

Organisasjonsnr

979421419

Felles formue

Kr. 35 417 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i tredje etasje på bygningen som ligger med kort avstand fra langbrygga. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter. Det tilhører en bod og en parkeringsplass i kjelleren som er seksjonert til leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende, gjeldende fra 9.3.2017 G-263 Området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjonen. Regulert til bolig, forretning og kontor, gjeldende fra 18.2.1988 G-589 Reguleringsplan for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegata, regulert til kjørevei, gang- og sykkelvei, gjeldende fra 29.9.2005

Om tomten

Tomten er felles og er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, plenarealer, diverse planter og terrasse på bakkeplan.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 503 400	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	85806081			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. Inkludert i felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025	Selger har ikke bodd i boligen	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillatelse	09.01.1996		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest Balkonger	06.05.2019		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	8	Nei
Tegninger		Tegninger har noe forskjellige datoer.	Gjennomgått	39	Nei
Forretningsfører	07.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	07.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Årsberetning	22.03.2024		Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/MT3107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250118	
Selger 1 navn	
Stine Emilie Fagerholt	
Gateadresse	
Kiellandsgate 9	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250118

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er gjort oppgraderinger av stue, kjøkken og gang, samt overflate behandling av soverom. Nytt gulv og malte overflater, samt ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Det er også gjort oppgraderinger på el og rør i forbindelse med kjøkken. Arbeidet er utført av faglært - Elisenberg elektro og Grandahl rør. Dokumentasjon på arbeidet er lastet opp i Boligmappa.

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.

Document reference: 1101250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Emilie Fagerholt	461c002e408a5335e3f48 149abca296bb3f95883	27.06.2025 11:41:21 UTC	Signer authenticated by One time code

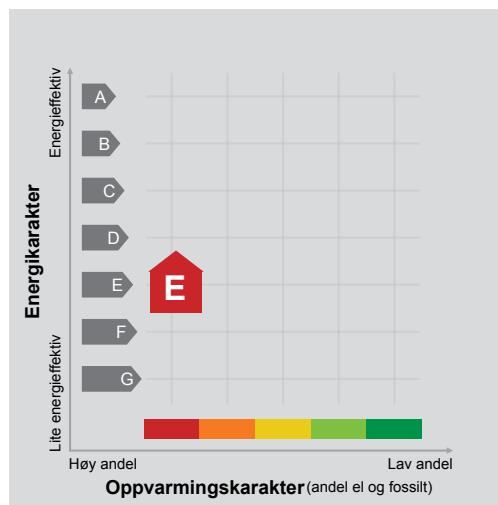
Document reference: 1101250118

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kiellands gate 9
Postnummer	1767
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6209653
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-89695
Dato	10.03.2025



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

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

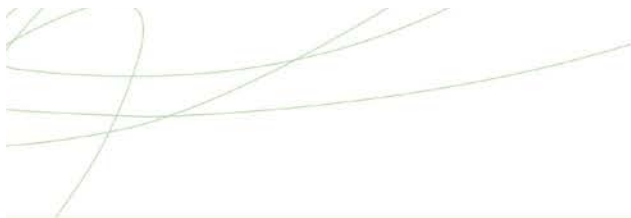
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Halden bussterminal	3 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.2 km	
Halden stasjon	4 min
Linje RE20	
0.3 km	

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	14 min
72 elever, 6 klasser	
1 km	
Os skole (1-7 kl.)	14 min
252 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Kongeveien skole (1-7 kl.)	4 min
514 elever, 21 klasser	
1.9 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
338 elever, 15 klasser	
1.1 km	
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
362 elever, 15 klasser	
1.8 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	15 min
1200 elever, 61 klasser	
1.2 km	
Halden vgs - avd. Risum	5 min
400 elever	
2.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	3 min
Recharge Tista Senter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

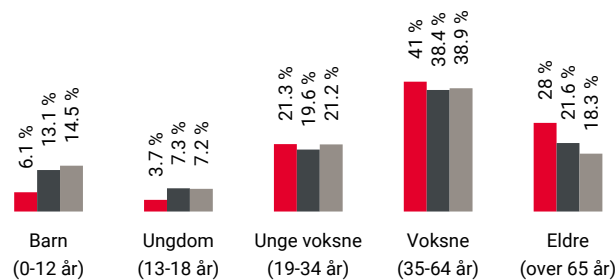
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	7 min
32 barn	
0.6 km	
Høvleriet barnehage (0-5 år)	12 min
95 barn	
1.1 km	
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	18 min
74 barn	
1.4 km	

Dagligvare

Joker Torvet Halden	4 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Kiwi Olav Vs Gate	6 min
PostNord	
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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

⚽	Bakbanken - ballbinge	12 min	🚶
	Ballspill	1 km	
⚽	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	13 min	🚶
	Ballspill, friidrett	1.1 km	
🚴	Timeout Energy Club	8 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	9 min	🚶

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

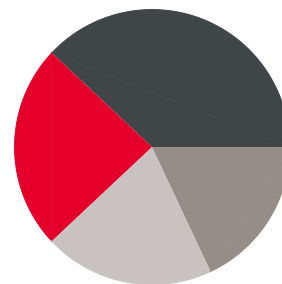
10 min 🚶



Apotek 1 Ørnen Halden

8 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



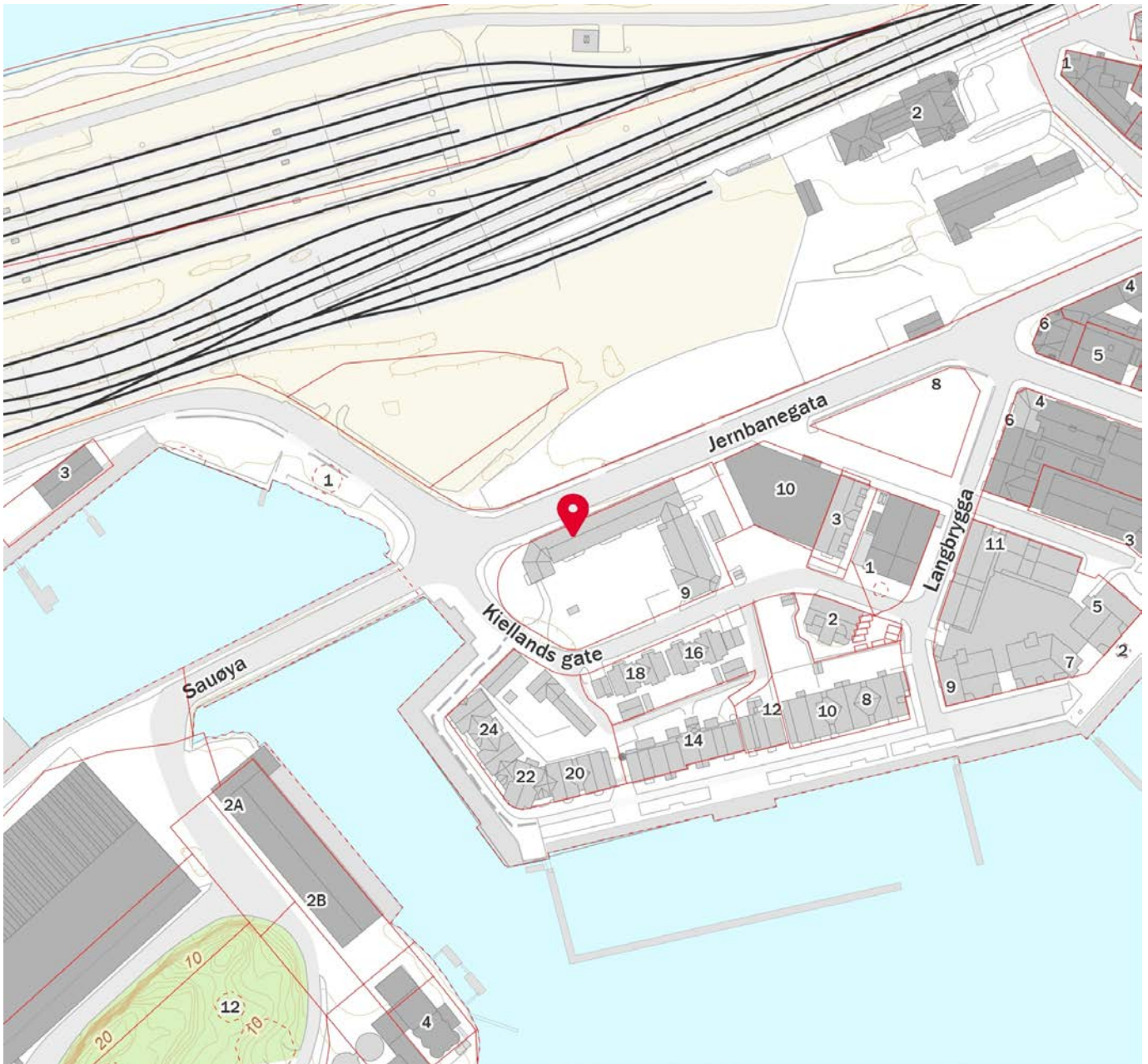
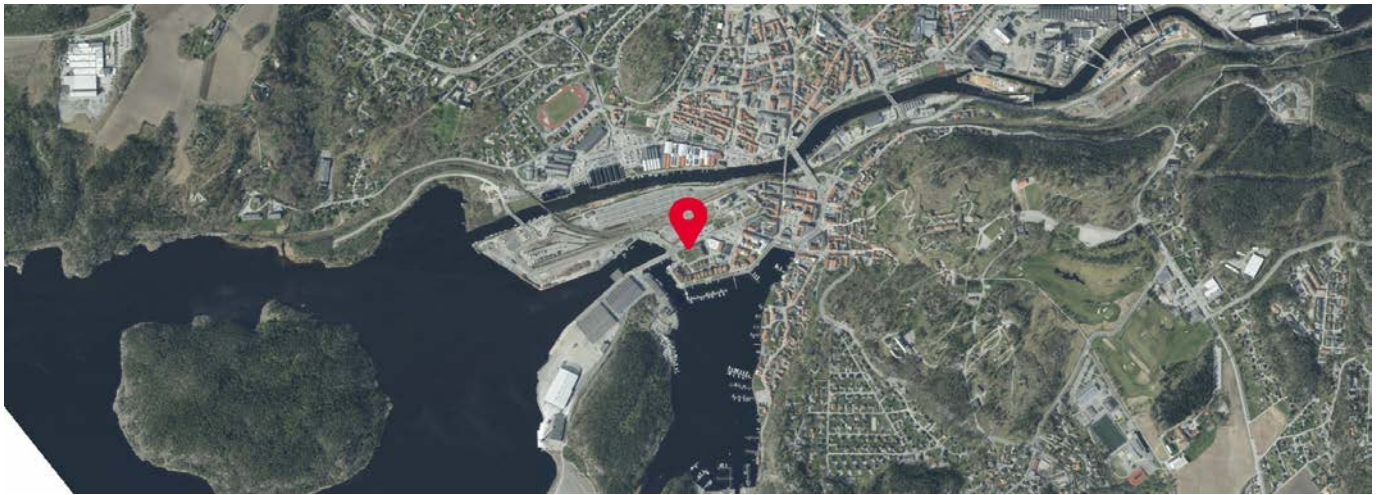
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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



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

Sameiet:	
Organisasjonsnr.	979 421 419
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

Dato utført: 07.03.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9	Vår ref.: 546/31	Fødselsdato eier: 17.03.1934
Kiellands gate 9	Type: SAMEIE	
1776 HALDEN	Eiere: STINE EMILIE FAGERHOLT	
Organisasjonsnr: 979 421 419	Seksjonsnr: 31	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 638

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 033
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	107
	TV/Bredbånd	498

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 878
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 20 803

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roald Henning Drolsum

Adresse: Kiellands gate 9

Postnr/-sted: 1767 HALDEN

Telefon: Mob.: 41414464

E-post: roald.drolsum@luna.no

Webseite: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.03.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	35 417	Gjeld:	878	Andre inntekter:	1 739
		Utgifter:	21		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 31		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1997

Gårds/bruksnr: 160/270 - seksjon: 31

Bygningstype: Bygård

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	SSBnr:	306
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 94
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 07.03.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9

Vår ref.: 546/31

Fødselsdato eier: 17.03.1934

Kiellands gate 9

Type: SAMEIE

1776 HALDEN

Eiere: Randi Alette Jensen

Organisasjonsnr: 979 421 419

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Til: Eierne av leiligheter i Boligsameiet Kiellands gate 9
Fra: Styret

INFORMASJON OM ELBIL LADING

Vi viser til informasjon gitt i årsmøtet.

Sameiet har i henhold til eiersesjonlovens §25 plikt til å tilrettelegge for at sameierne som disponerer egen parkeringsplass kan sette opp ladepunkt for elbil. Sameiere som ikke har egen parkeringsplass men som har rett til å parkere på sameiets parkeringsplasser kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil.

Så langt har sameiet hatt en løsning for sameierne som disponerer egen garasjeplass: disse har blitt gitt tillatelse til å legge opp ladepunkt på egen parkeringsplass samt trekk strømkabel til egen sikringsboks. Styret har tidligere sagt at dette er en midlertidig løsning som på sikt må erstattes av en helhetlig løsning for sameiet. Styret har nå besluttet at dette må gjøres. Årsaken til at vi har valgt å gjøre dette nå er:

- Vi har fått krav om at sameiet setter opp ladepunkt på sameiets parkeringsplasser ute
- Ved salg av leiligheter får sameiet oftere spørsmål fra potensielle kjøpere om lade muligheter. Styret tror det etter hvert vil bli vanskeligere å selge leiligheter uten lade løsning. Vi tror verdiøkningen på leilighetene blir vesentlig større enn kostnaden ved å installere lade løsning.
- Andelen elbiler er økende. Flere og flere beboere i sameiet vil få behov for ladeløsning.

Vi har vært i dialog med elektrikerfirma O. Hansens Eftf. AS. De har vurdert kapasiteten på tilførselen av strøm til huset vårt og de har kommet til at denne kapasiteten ikke trengs utvides ved installasjon av ladeløsning for sameiet. De har også kommet med et komplett tilbud. For kabling, styresystem og 4 ladestasjoner ute er prisen kr 300.000. I tillegg kommer en ladeboks pr garasjeplass kr 17.900 dersom denne bestilles ved installasjon. Bestilles den for ettermontering er prisen 3.000 kr høyere. Det vil være mulig å benytte ladeboks fra andre leverandører så lenge disse støtter standarder for fjernstyring fullt ut. Prisen samsvarer med tilbud et nabosameie har fått fra alternativ leverandør.

Sameiet kan ikke bruke midler som er tiltenkt for vedlikehold og drift av sameiet til dette prosjektet. Samtlige eierne av leiligheter i sameiet må derfor påregne å få en ekstraregning på ca 10.000 kr en gang etter ferien. I tillegg kommer ladeboks til garasjeplassene for de som ønsker dette. Beboere med egen garasjeplass vil ikke kunne lade bilene sine på ladestasjonene som blir satt opp ute.

Kostnadene for ladestrøm vil bli fakturert i henhold til brukt ladestrøm og markedspris samt et månedlig administrasjonsgebyr på ca 100 kr.

Styret vil komme tilbake med mer informasjon om systemet og fremdrift etter sommerferien.

Vi ønsker alle en god sommer!

Halden, 25.06.2025

Styret

**HUSORDENSREGLER FOR
BOLIGSAMEIET KIELLANDSGATE 9**
Vedtatt av sameiermøte 27.april 2009.

§1

Godt naboskap

Sameier utgjør et felleskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man har direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Kiellandsgate 9 og i tillegg verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Dette oppnås bare hvis alle opptrer hensynsfullt ovenfor hverandre og lojalt følger Husordensreglene og supplerende anvisninger som blir gitt av Sameiermøtet og Styret.

Seksjonseier er ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av egen husstand og av fremleier eller andre som seksjonseier gir tilgang til eiendommen.

§2

Orden

- a) Alle fellesarealer - inne og ute - skal bare brukes til sitt formål.
- b) Røykeforbud gjelder for alle fellesarealer innendørs.
- c) Styret fastsetter egne regler for bruk av fellesrommet i 1. etasje og fellesboden i kjelleren.
- d) Enhver forsøpling eller forurensing av fellesarealer ute og inne skal unngås.
 - Alt avfall skal sorteres og deponeres i anvisste beholdere i søppelrommet.Beboere som ikke ønsker uadressert reklame oppfordres til å sørge for merke på postkassen.
- e) Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
- f) Vaskeplassen skal ikke brukes til parkering.

§3

Ro

- Leilighetene skal ikke brukes på en slik måte at andre unødvendig sjeneres av støy.
- Det skal være natтеро i leilighetene og ellers i bygningen mellom kl. 23 og kl. 07, slik at nattesøvn ikke forstyrres.
- Musikk,anlegg, radio, TV, musikkinstrumenter o.l. skal ikke under noen omstendigheter brukes så høyt at de sjenerer naboene.
- Ved enkeltstående tilfeller av selskapelighet som kan medføre støy bør berørte naboer varsles i rimelig tid på forhånd, dog uten at slik varsling fritar for hensynet til nattesøvn.
- Aktiviteter som kan medføre støy - oppussing eller annet - må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for andre beboere og bør uansett unngår på søndager og helligdager.

**HUSORDENSREGLER FOR
BOLIGSAMEIET KIELLANDSGATE 9**
Vedtatt av sameiermøte 27.april 2009.

§4

Dyrehold

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

Dyrehold tillates, men Styret må informeres. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område, barn må ikke alene ha ansvar for dyr.

Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboere har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har Styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

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 Harriðsleff, 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
Kontorrek, 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
Arsresultat		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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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

Til årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgt 9

Medlem av
Den Norske Revisorforening

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 avviklet.

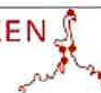
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 Harriðsleff 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

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 tilleggsdel 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 besluttet 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 karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- 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 rekkes, 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 tvangsfullbyrdsloven 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 seksjonseierne.

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 opptrer 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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.

GRANDAHL RØR AS

Sørlifjellet 4
1788 HALDEN



GRANDAHL RØR

VVS SERVICE

—part of INSTALCO

HALDEN, 03.07.2025

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 10

1771 HALDEN

Vår ref.: Christer Grandahl

Deres ref.: Lars Håkon Nohr

Tilbud på rørleggerarbeid i Kjellandsgate 9

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

	Kr.	17 000,00
+ 25% MVA	Kr.	4 250,00
SUM	Kr.	<u>21 250,00</u>

Det leveres og monteres:

- 90 glassfelt med krom profiler
- Alternia Pro møbelpakke 100
- Alternia pro servantbatteri





I prisen er demontering av eksisterende vask inkludert, samt montering av ny baderomsinnredning og glassfelt. Vi sørger også for bortkjøring og avfallshåndtering av det gamle utstyret. Ved ønske kan møbelet oppgraderes til 120 cm mot et tillegg på kr 2 500,-.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Unntatt i prisen er eventuell graving, bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Med hilsen

GRANDAHL RØR AS
Christer Grandahl

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 7. mars 2025 09:35
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Kiellandsgate 9 (gjelder saksnummer 5454118)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: **STINE EMILIE FAGERHOLT**
Adresse: Kiellands gate 9, 1767 HALDEN
Målnummer: 7359992905683056

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.februar 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

04. mars 2025 kl. 14:26 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	31
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	4 512,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	7 757,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1503400 prom	3.00	1/1	0 %	4 510,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
					Sum	7 755,06 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

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.	31
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

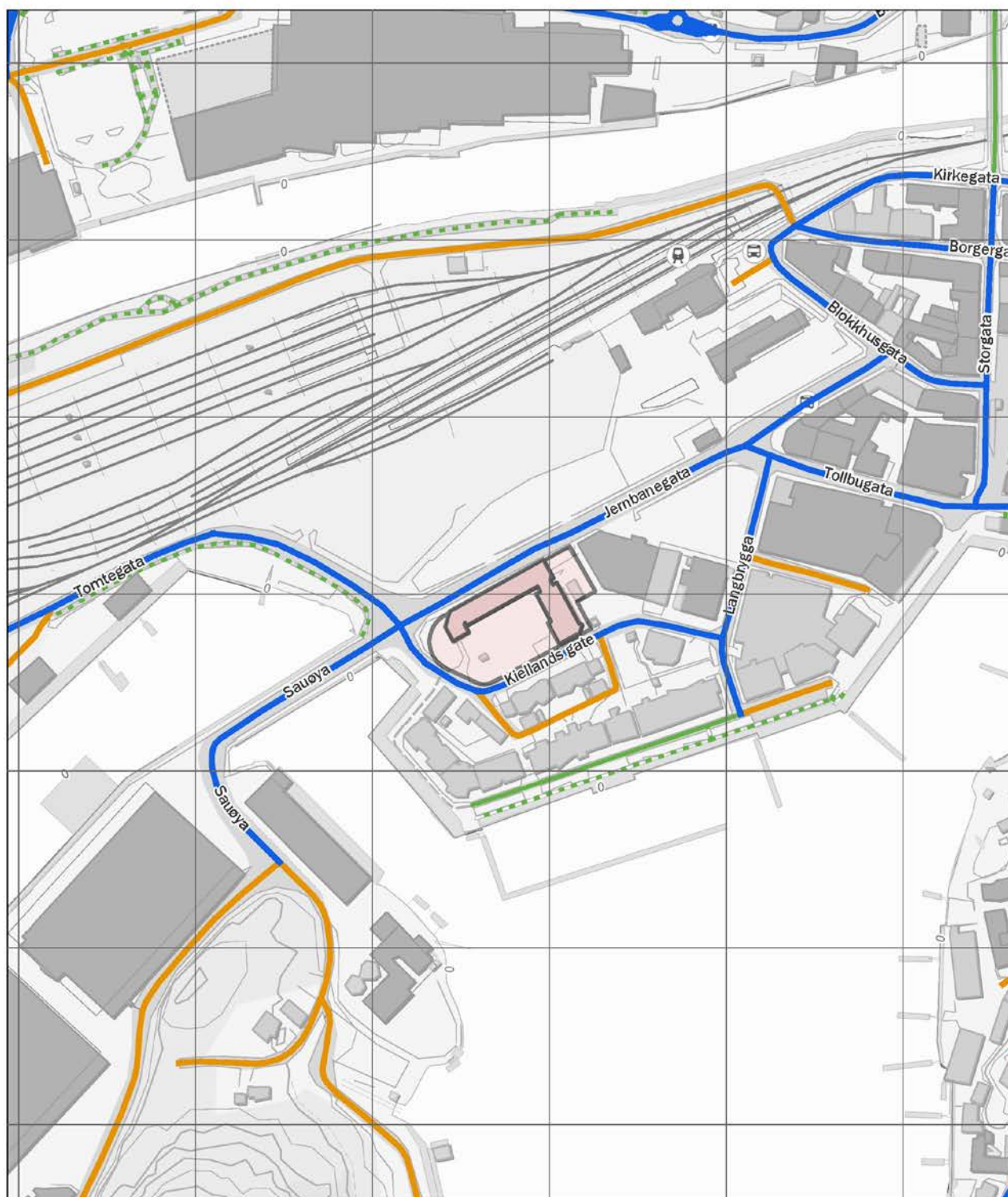
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
24165404	71736	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1999

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

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	31
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
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 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	2 m ²
	KPHensynsonenavn	H-130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	10 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal	4 053 m ²
	KPHensynsonenavn	H-390
	KPFare	Annen fare
	Delareal	3 624 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal	421 m ²
	Arealbruk	Veg, 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	1 701 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	BF6
	Delareal	8 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	BF7
	Delareal	1 098 m ²
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	BF5
	Delareal	8 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 174 m ²
	Formål	Annen veigrunn
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	4 m ²
	Formål	Kjørevei

Delareal	61 m ²
Formål	Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741
Navn	Stasjonsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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.





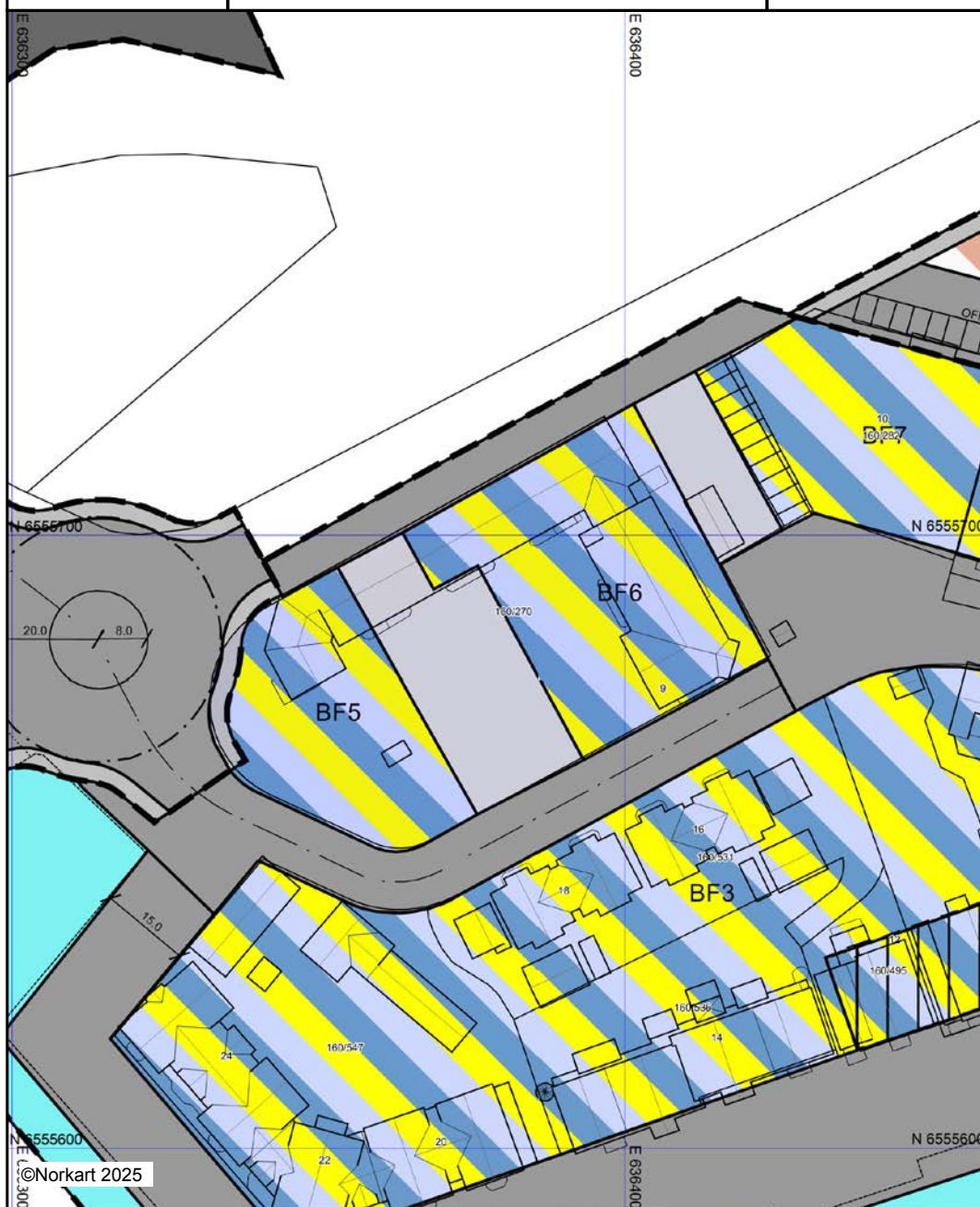
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/270/0/31
Adresse: Kiellands gate 9
Utskriftsdato: 07.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Byggesak

Sameiet Kiellandsgate 9
Kiellandsgate 9
1767 HALDEN

Att. Torbjørn Johansen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/3227-4	160/0270	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	06.05.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 26.04.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for tilbygg av balkong for boligbygg. Balkongen er vist i 3 etasjer og bebygdareal er oppgitt til 8,4 m² BYA, bruksareal pr. etasje 8,4 m² BRA.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kiellandsgate 9, 1767 HALDEN	160	0270		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 19.06.2018, vedtaksnr:2018/85.

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

Klageadgang

Det kan klages 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

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Mona Bech
Per Olaussen
Willy Elders
Mona Øraas
Kawa Sadeq
Marit Nilsen
Siri Lindberg

Økonomi og plan
Renovasjon
Miljø og landbruk
Geodata
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Økonomi og plan



HALDEN, den 9. januar 1996

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 270, Seksjonsnr 31	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	301 Sydsiden
Veiadresse:	Kiellands gate 9, gatenr 3675	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1767 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.12.1995	Har fest grunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	94/2 230
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 054,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
10635	04 - Kommune	Langbrygga	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	13.12.2017		
Oppdatert:	09.06.2024	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=10635	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/160/270	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/160/270/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/14	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/15	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/16	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/17	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/18	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/19	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/20	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/21	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/22	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/23	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/24	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/25	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/26	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/27	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/28	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/29	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/30	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/31	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/32	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/33	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/270	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/270/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/14	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/15	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/16	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/17	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/18	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/19	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/20	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/21	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/22	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/23	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/24	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/25	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/26	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/27	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/28	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/29	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/30	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/31	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/32	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/33	0,0
Reseksjonering	Forretning:	21.12.2010	Etablert/Endret	0101/160/270/0/5	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2010	Etablert/Endret	3101/160/270	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/33	0,0

Reseksjonering	Forretning:	08.01.2009	Etablert/Endret	0101/160/270/0/5	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2010	Etablert/Endret	3101/160/270	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/33	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kiellands gate 9	H0306	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	8,4	Rammetillatelse:	16.01.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 110,0	Igangset.till.:	17.02.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 110,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	01.02.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6209653			Antall etasjer:	4

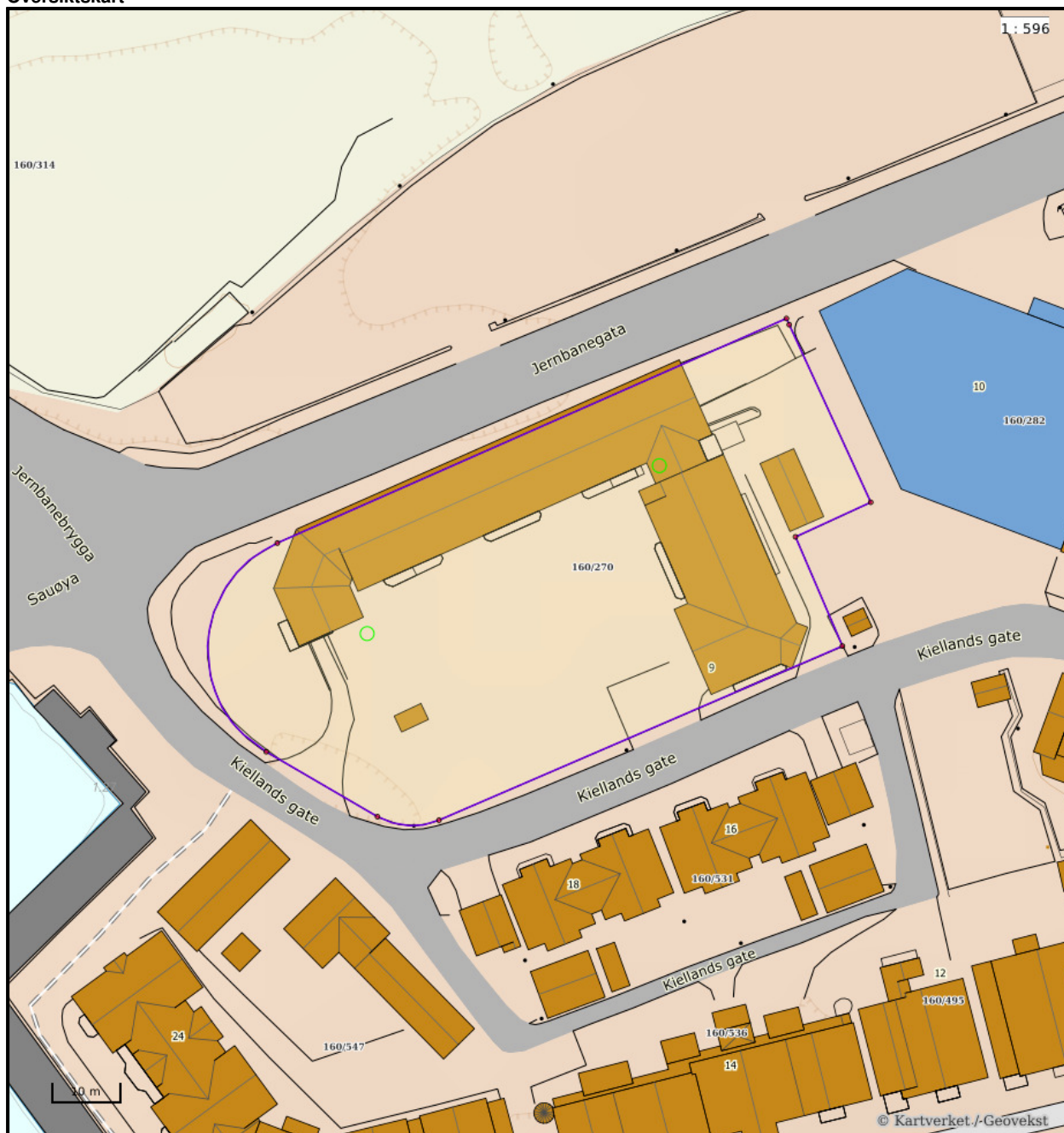
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 053,0		1 053,0				
H01	11		1 033,0		1 033,0				
H02	12		1 095,0		1 095,0				
H03	9		929,0		929,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

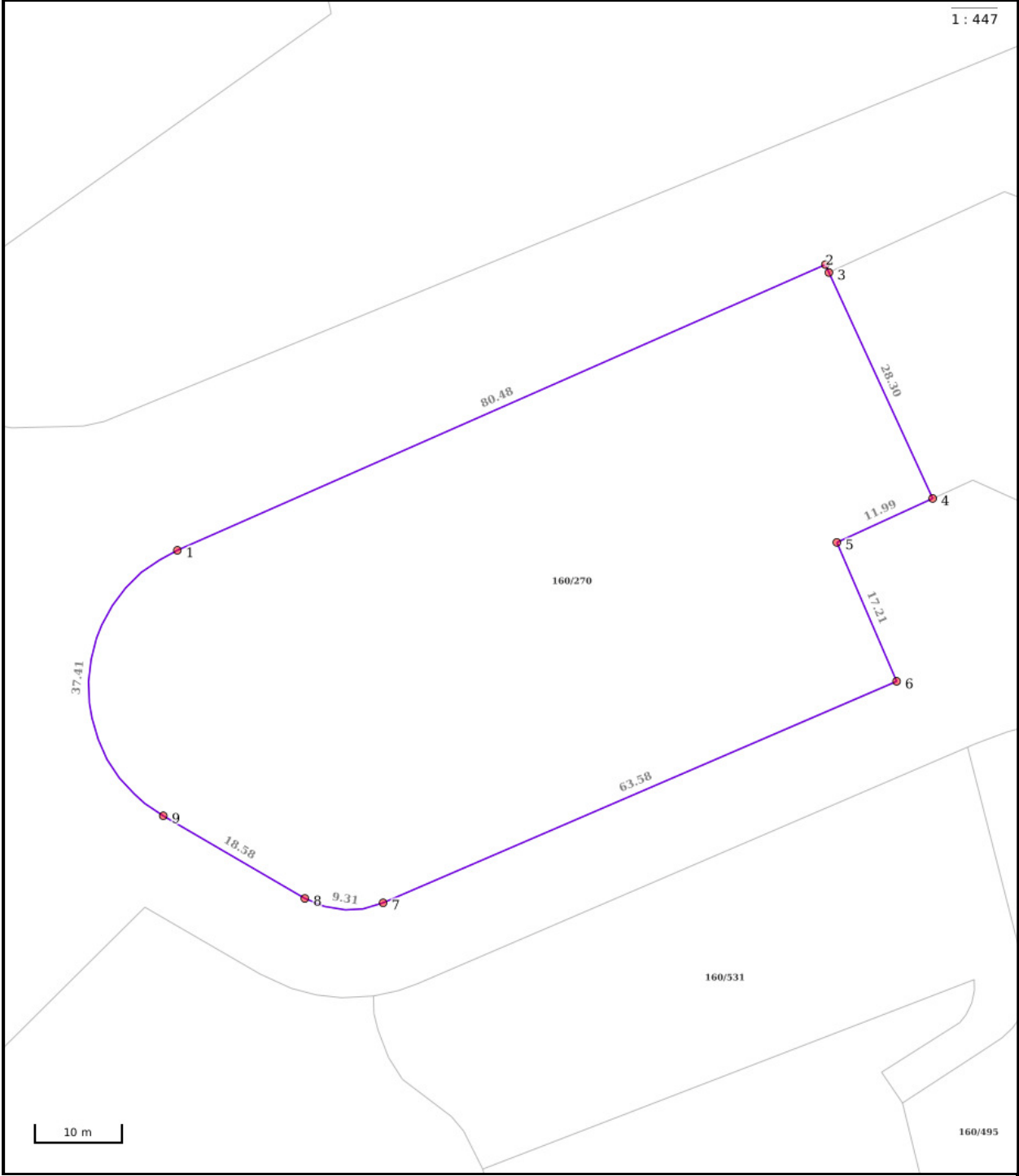
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

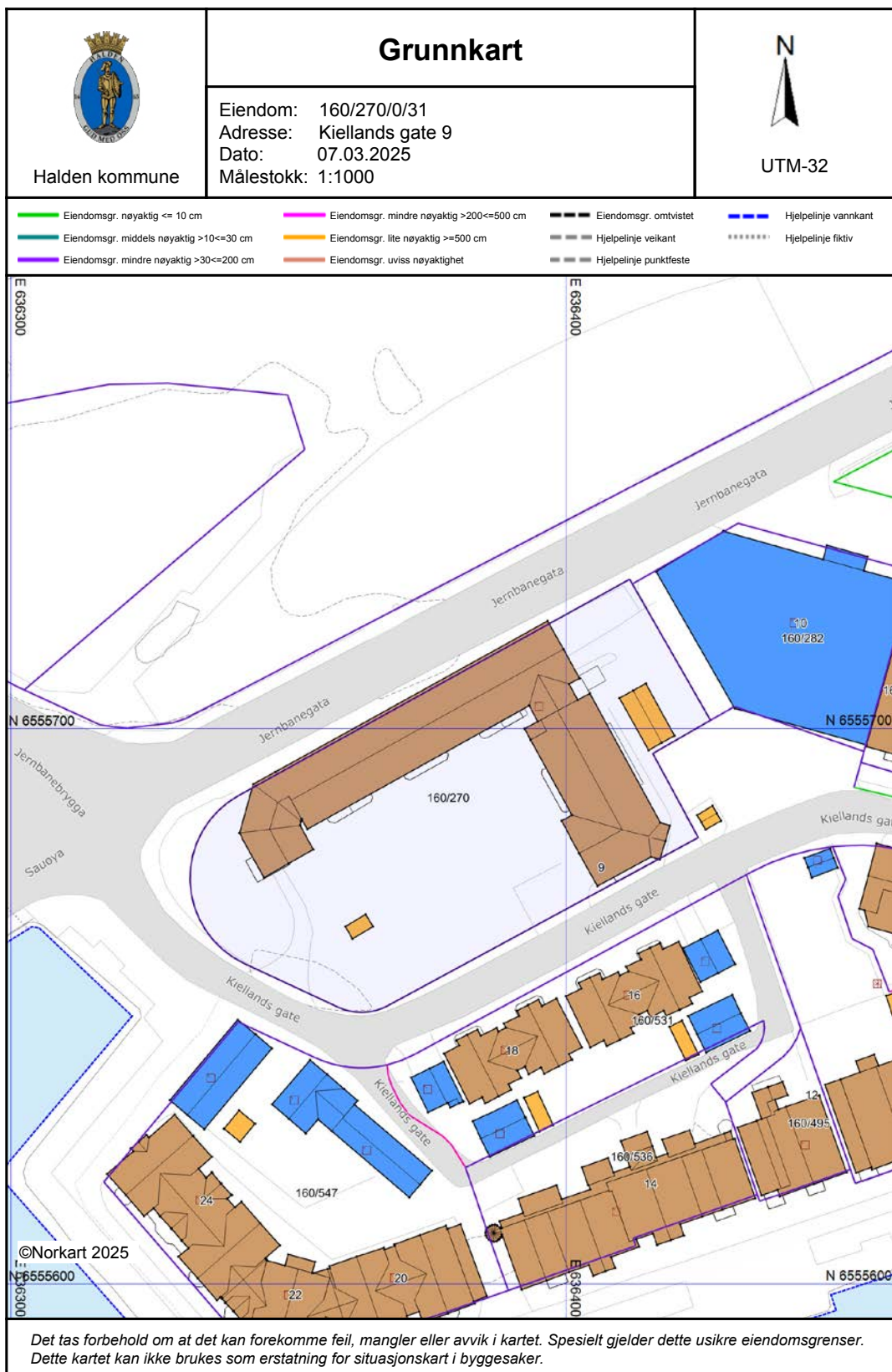
Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 054,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 687,92	636 340,96	80,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 555 726,86	636 411,39	0,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 726,01	636 411,87	28,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 555 701,46	636 425,95	11,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 555 695,48	636 415,56	17,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 555 680,34	636 423,75	63,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 555 650,07	636 367,84	9,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 555 649,79	636 358,87	18,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 555 657,63	636 342,02	37,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/270/0/31, Kiellands gate 9, 1767 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner	17.02.2025	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	21.02.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

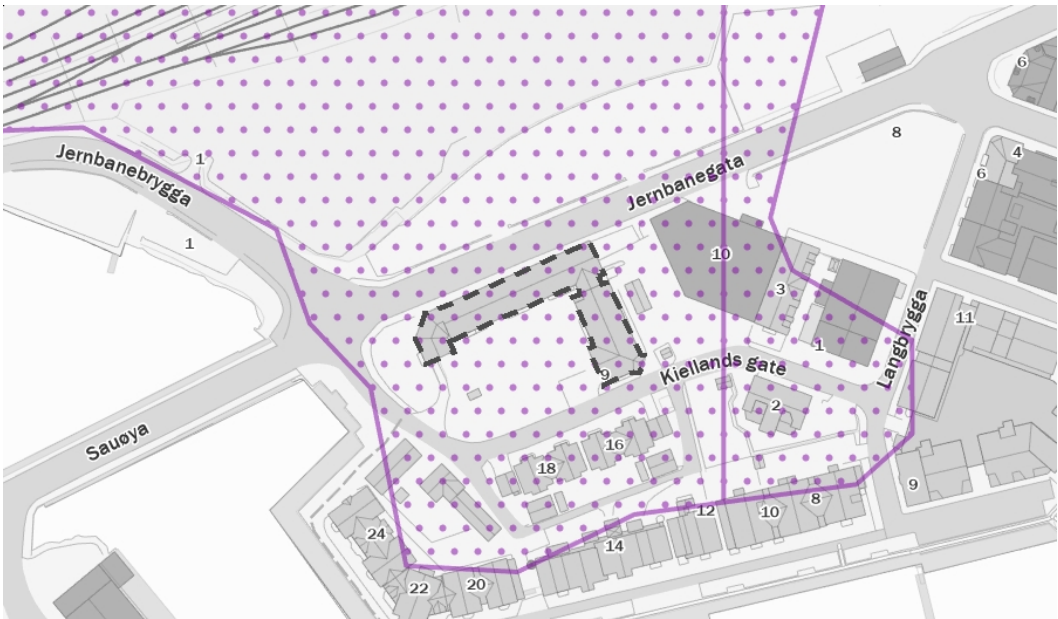
Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	131 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	24.02.2025	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:	17.02.2025			
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 byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurenset grunn

Sist sjekket:

21.02.2025

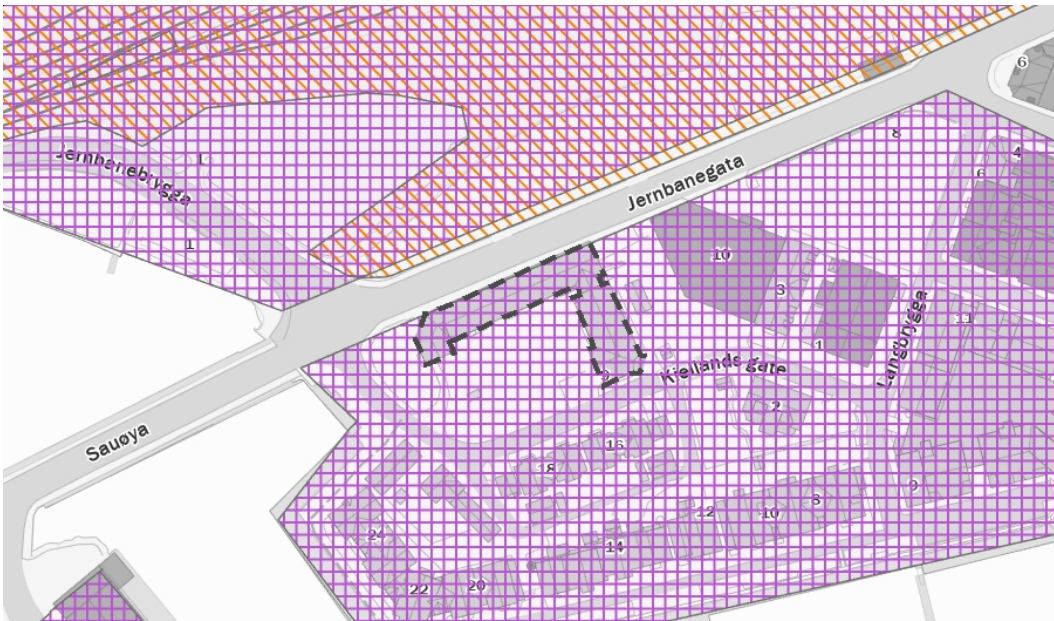
Påvirkningsgrad av forurenset grunn

Lite/ikke forurenset

Ukjent
påvirkningsgrad

Akseptabel
forurensning

Ikke akseptabel
forurensning



Tegnforklaring

 Lite/ikke
forurenset

 Mistanke om
forurensning

 Akseptabel
forurensning

 Ikke akseptabel
forurensning

Beskrivelse

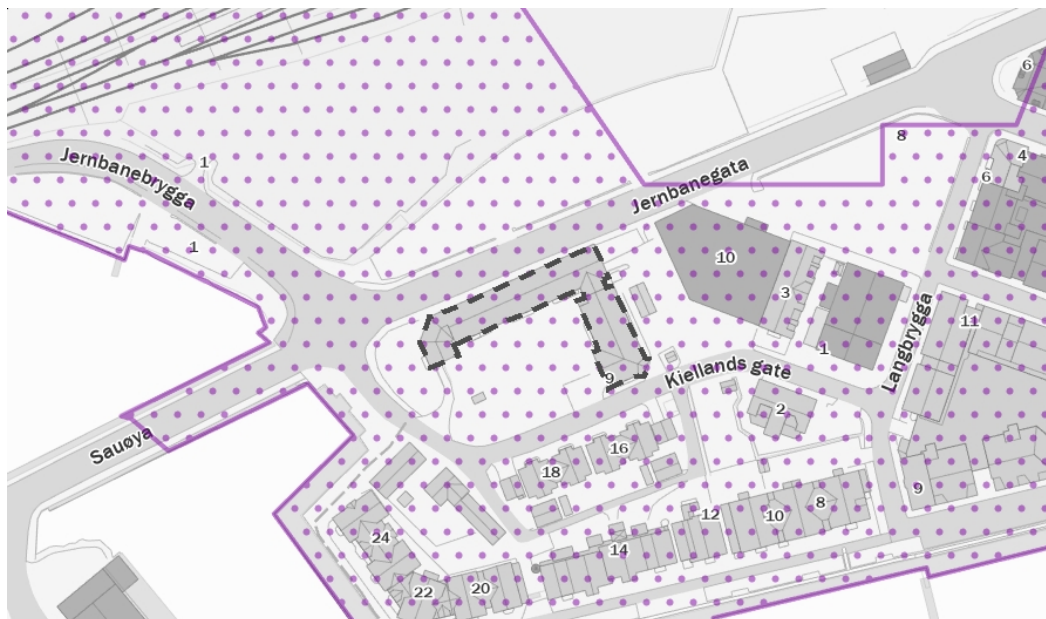
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser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

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

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

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 løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, 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:

24.02.2025

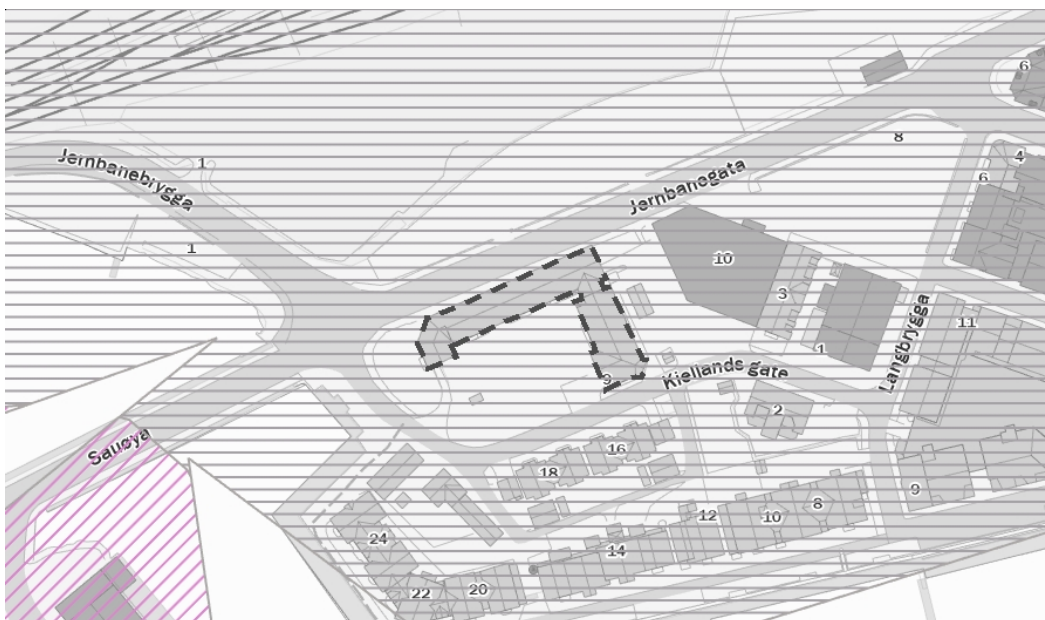
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010565	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

Om dokumentet

Ident
1995/4259/2

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
SØRENKRIVEREN 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:

1. 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.
2. Transformator-kioskens plassering er vist på vedlagte kart datert 16.3.94.
3. Videre gis Østfold Energiverk AS Region Halden rett til å legge de nødvendige høy- og lavspente jordkabler til og fra kiosken.
4. Østfold Energiverk AS Region Halden har rett til uhindret adgang til transformator-kiosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
5. 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.
6. Avtalen utstedes i 2 eksemplarer. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS, Region Halden.

Sted/dato:
Halden, 7. november 1995

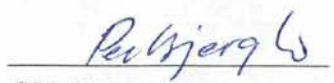
Sted/dato:
Halde, 7. november 1995

GRUNNEIER

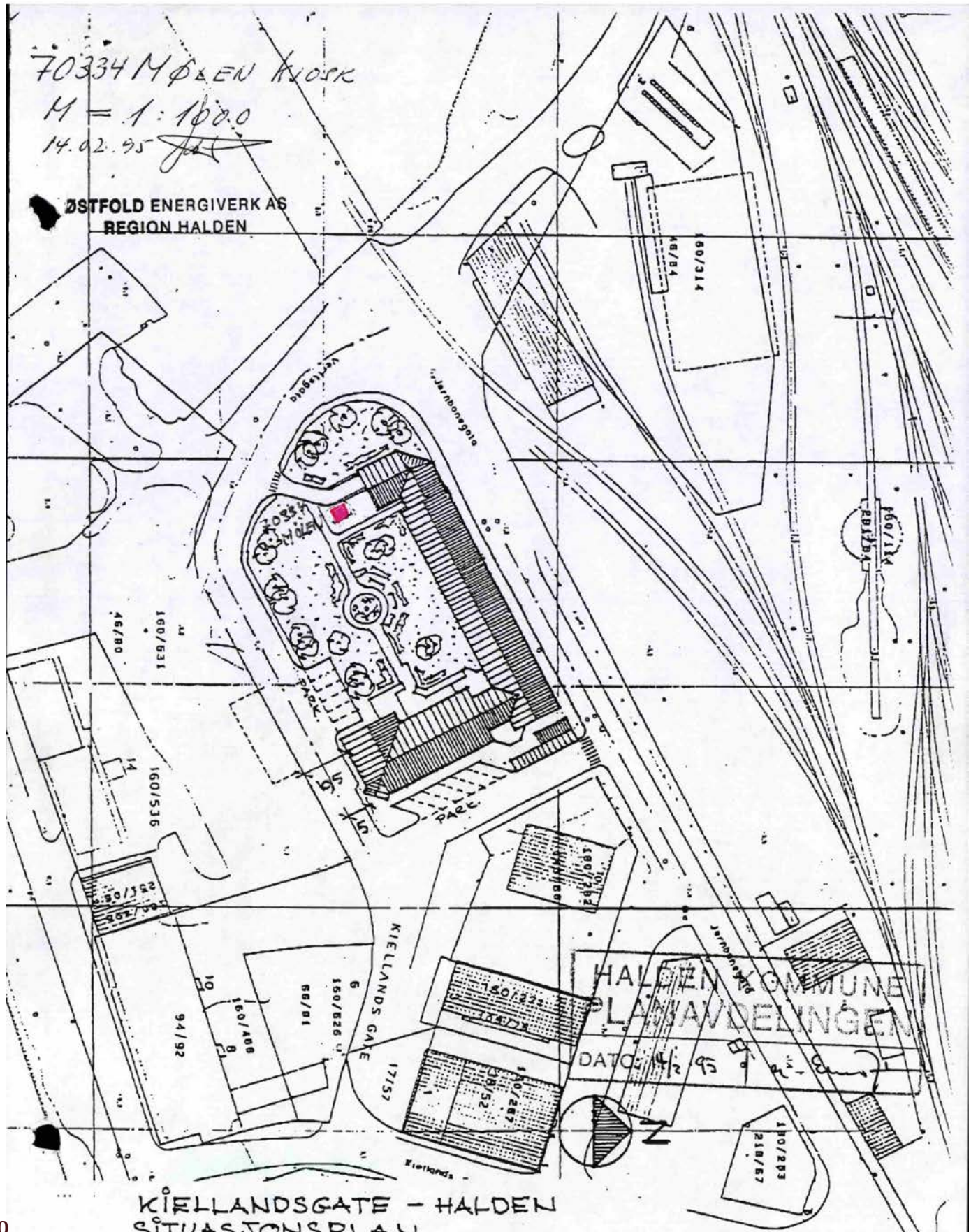
Østfold Energiverk AS, Region Halden



Carsten Dybevig
ordfører



ØSTFOLD ENERGIVERK AS
REGION HALDEN



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010569	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

Om dokumentet

Ident

2009/11547/200

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 kommun</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	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	64		13	B	88		25	B	120		37			
2	B	55		14	B	31		26	B	62		38			
3	B	55		15	B	62		27	B	62		39			
4	B	55		16	B	62		28	B	60		40			
				17	B	60		29	B	94		41			
6	B	60		18	B	62		30	B	94		42			
7	B	62		19	B	62		31	B	94		43			
8	B	62		20	B	62		32	B	94		44			
9	B	62		21	B	62		33	B	92		45			
10	B	62		22	B	62		34				46			
11	B	62		23	B	62		35				47			
12	B	92		24	B	92		36				48			
Sum tellere: 2230								= nevner: 2230							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
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 bruksenheterne, 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

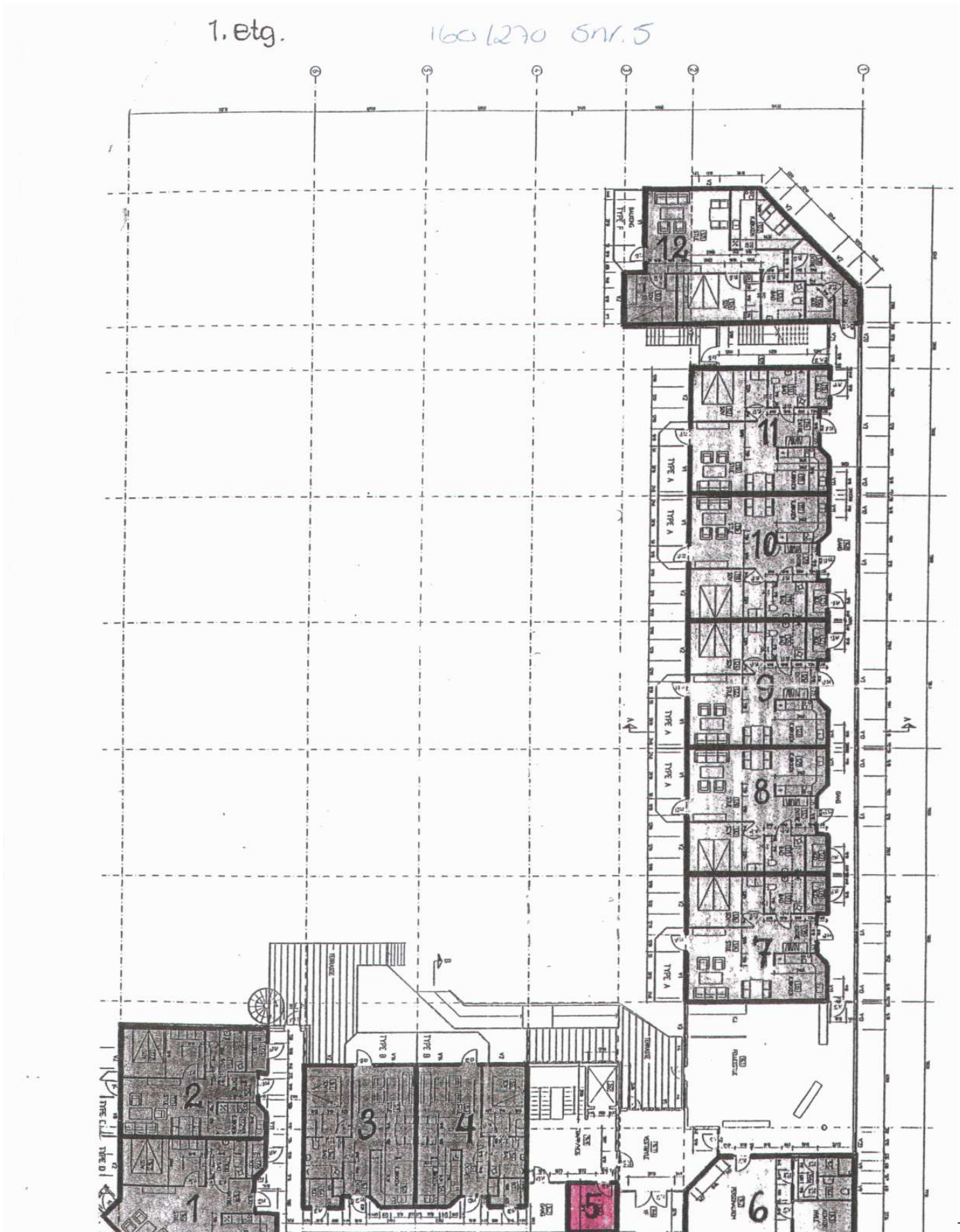
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Halden, 15/12-2008	Amund Gjovold Halden kommune J. S. Olsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
160	270
Snr	
1-33	
Halden kommune	
Dato	Stempel og underskrift
Halden 22.12.2008	J. S. Olsen oppm.sjef

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. 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 sameiebrok 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 sameiemøtets 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
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

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> BAKKE JON EIVIND	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/10				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> FRYDENBERG ASBJØRG	<i>Adresse</i> HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	<i>Postnr / poststed</i> 1777 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/11				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> FRYDENBERG TOR ØIVIND	<i>Adresse</i> HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	<i>Postnr / poststed</i> 1777 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/11				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> THUEN AAGE MAGNE	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/12				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> DROLSUM ROALD HENNING	<i>Adresse</i> NITTEDALSGATA 9	<i>Postnr / poststed</i> 2000 LILLESTRØM	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/13				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> DROLSUM TOVE	<i>Adresse</i> NITTEDALSGATA 9	<i>Postnr / poststed</i> 2000 LILLESTRØM	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/13				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> DROLSUM ROALD HENNING	<i>Adresse</i> NITTEDALSGATA 9	<i>Postnr / poststed</i> 2000 LILLESTRØM	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/14				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester DROLSUM TOVE	Adresse NITTEDALSGATA 9	Postnr / poststed 2000 LILLESTRØM	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/14				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester FAGERBERG GUNNAR MARINIUS	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/15				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester FAGERBERG INGER	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/15				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester SØRENSEN VIGGO HENNING	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/16				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester SVENDSEN ATLE FRANG	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/17				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester KOCEVAR ZOFIJA	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/18				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester ALBINSON TOR-ARNE	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Eiendom 160/270/0/19				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

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

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
OLSEN LEIF ANNAR	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B

Eiendom
160/270/0/33

Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Statusbeskrivelse	Rollebeskrivelse
Blank - Ikke definert B - Bosatt i Norge D - Død U - Utvandret	H - Hjemmelshaver F - Fester AE - Aktuell eier

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010566	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

Om dokumentet

Ident
1995/4779/2

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 tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 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  Doknr: 4779 Tinglyst: 20.12.1995 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
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.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ 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). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ 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). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
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

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			

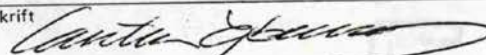
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv 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
 15.12.1995

Hjemmelshaver(ne)s underskrift


 Halden Kommune

 Sted
 Halden

 Glomsrød & Mesterbygg ANS
 (BYGGHERRE)

Tinglysingsstempel

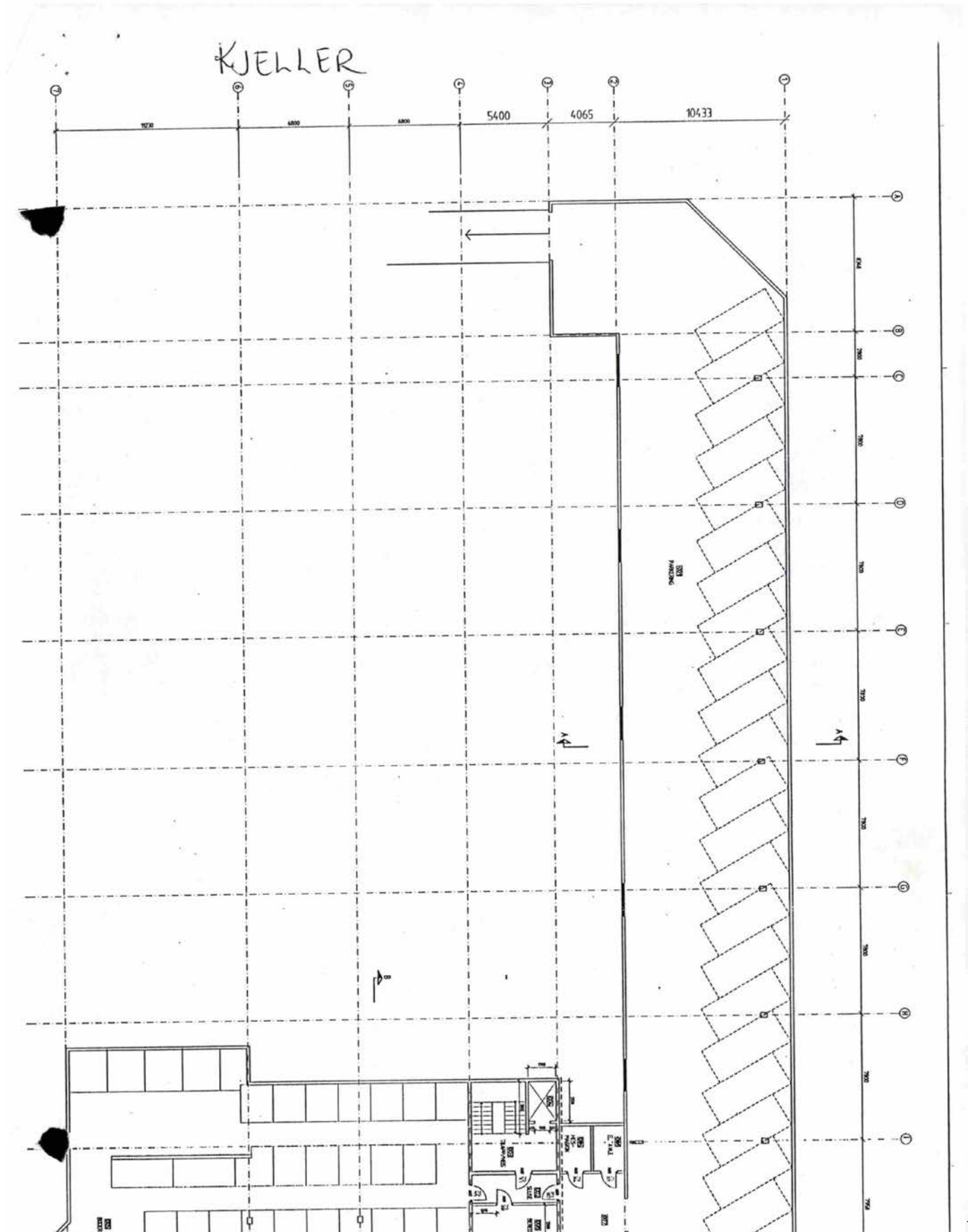
1. etg.



2. etg.







Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010567	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

Om dokumentet

Ident
1999/5289/2

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

Sameiet Kiellandsgate 9
 1767 Halden

TINGLYST

29 NOV. 1999

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 5289

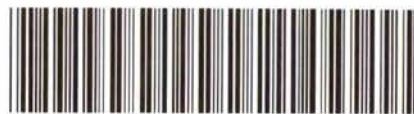
Halden, 19.11.1999.

Rett til garasje plass i Kiellandsgate 9 i Halden.

gnr. 160 bnr. 270 i Halden kommune

Styret i sameiet Kiellandsgate 9 i Halden har med hjemmel i seksjoneringen fordelt eksisterende bilplasser i eiendommens kjellergarasje mellom leilighetene i 2. og 3. etasje slik:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Navn.
13	212	Solberg Liv og Johannes
15	210	Fagerberg Inger og Gunnar
16	209	Midtlien, Else
17	208	Tukerud Helge
18	207	Næss Odmund
19	206	Gabrielsen Jon
20	205	Sjøvold Amund
21	204	Lie Ragnhild
22	203	Bakke Astrid
23	202	Olseng Ruth Martha
24	201	Solberg Målfrid
25	309	Puzicha Tone og Uwe
26	308	Sveen Elna
27	307	Paulsen Oddlaug
28	306	Stensrud Egil
29	305	Foght Aud
30	304	Johnsen Sverre
31	303	Magnussen Trygve
32	302	Carlsson Inger og Kjell
33	301	Olsen Leif



Doknr: 5289 Tinglyst: 29.11.1999 Emb. 002
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bilplassene tilhører kun leilighetene i 2. og 3. etasje. Hver bilplass er merket med leilighetens nummer. Plassene kan omfordeles av styret ved behov og etter sameierens ansinitet. De til enhver tid gjeldende ordensregler må følges. Ved arv eller salg av leilighet følger bilplass med etter ovennevnte regler. Eventuell dissens avgjøres av styret eller etter anke av årsmøtet.

Gunnar Fagerberg
 Styreformann

Liv Solberg
 Viseformann

Seksjon nr.

13. *Lis Solberg*.....
- ~~14~~ ¹³ *Fabs Salling*.....
15. *Günmar Fagberg Inger Fagberg*.....
16. *Else Midtun*.....
- * 17. *Helge Tørheim*.....
18. *Olmund Ness Margit Ness*.....
- * 19. *JAN GABRIELSEN*.....
20. *Amund Sivold*.....
21. *Ragnhild Høi*.....
22. *Strid Bakke*.....
23. *Ruth Olsen*.....
- * 24. *Hålfred Solberg*.....
- * 25. *Uwe Ruzicka Tom Ruzicka*.....
- * 26. *Elva Søren*.....
27. *Oddlaug Paulsen*..... *[Signature]*
28. *Egil Sørensen*.....
29. *And Fogth*.....
30. *Inger Johnsen Reth Johnsen*.....
31. *Tyge Mathiesen*.....

Sel

Kjell Carlssons underskrift er
godtatt på Sorenskriverkontoret.

24/11-99.

Kjell Carlsson ^{erg}

18. *Odin Wess*
19. * *JAN GABRIELSEN*
20. *Amund Spjvold*
21. *Ragnhild Lie*
22. *Hilud Bakke*
23. * *Ruth Olseng*
24. * *Hilfrid Solberg*
25. *Mr. Angif Tom Paricha*
26. *Ella Sveen*
27. * *Oddlaug Paulsen*
28. * *Agil Szepsrodt*
29. * *Kud Fogth*
30. *Uvorn Johnsen*
31. *Trage Magnusson*

TINGLYST
 29 NOV. 1999
 SORENSKRIVEREN I HALDEN
 PÅGBOKNR.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010568	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

Om dokumentet

Ident
2004/3487/2

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til <u>Halden kommune,</u>	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering
--	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og utvikling for videreutvikling til rekvisitt.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0101	Halden	160	270		13-33

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
Se side 2			


Doknr: 3487 Tinglyst: 01.07.2004 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				11				21	B	62	B	31	B	94	B
2				12				22	B	62	B	32	B	94	B
3				13	B	88	B	23	B	62	B	33	B	92	B
4				14	B	31	B	24	B	92	B	34			
5				15	B	62	B	25	B	120	B	35			
6				16	B	62	B	26	B	62	B	36			
7				17	B	60	B	27	B	62	B	37			
8				18	B	62	B	28	B	60	B	38			
9				19	B	62	B	29	B	94	B	39			
10				20	B	62	B	30	B	94	B	40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2238 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
Reseksjoneringen innebærer:

Deler av fellesareal i kjeller, p- plasser, gjøres til tilleggsdeler for seksjonene:
Snr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.
Reseksjoneringen medfører ingen andre endringer.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


Harald Bakke

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
260775	Johannes Solberg	13,14	1/2
180330	Liv Solberg	13,14	1/2
270617	Gunnar Fagerberg	15	1/2
050620	Inger Fagerberg	15	1/2
120130	Else Synnøve Midtlien	16	1/1
290680	Atle Frang Svendsen	17	1/1
200432	Zofija Kocevar	18	1/1
130452	Kjell Georg Nilsen	19	1/1
211249	Amund Sjøvold	20	1/1
270213	Ragnhild Ovidia Lie	21	1/1
010522	Astrid Bakke	22	1/1
240719	Eivind Glomsrød	23	1/1
281215	Målfrid Solberg	24	1/1
290640	Uwe Puzicha	25	1/2
121154	Tone Lisbeth Puzicha	25	1/2
110451	Rolf Tore Sveen	26	1/1
160678	Roland Al- Harbi	27	1/1
181034	Egil Stensrud	28	1/1
240237	Aud Dorteia Fogth	29	1/1
160126	Sverre Johnsen	30	1/2
260523	Ruth Margareth Johnsen	30	1/2
271032	Trygve Magnussen	31	1/1
110826	Inger Carlsson	32	1/1
200823	Leif Annar Olsen	33	1/1

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


Harald Bakke

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

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 bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes 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.
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 (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Halden 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

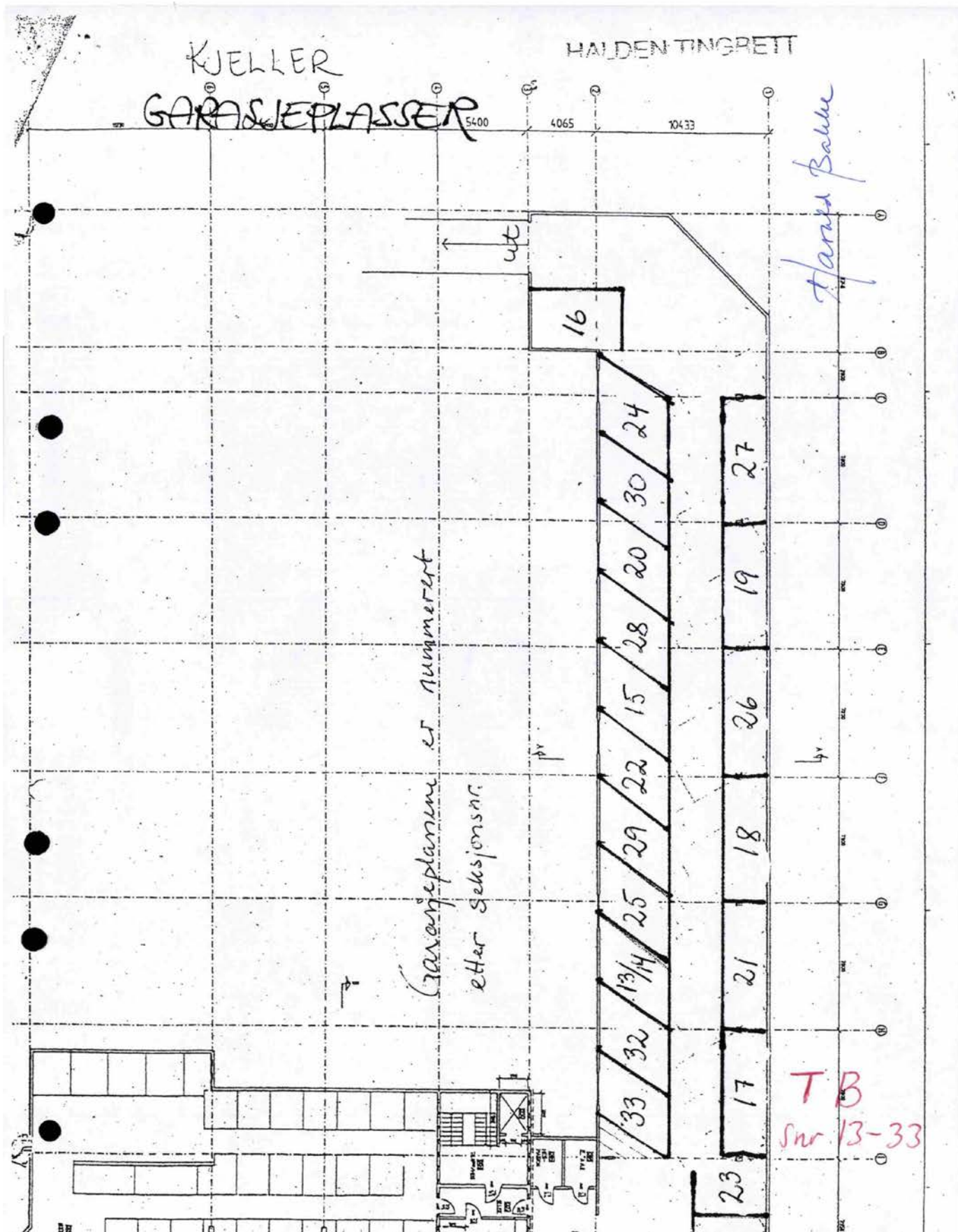
Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.
Halden - 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Halden kommune erklærer at tillatelse til reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.	
160	270		13-33	i Halden kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
02.06.2004	<i>J.S.Olsen</i> J.S.Olsen oppm.sjef	HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten		

Noter:	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrent partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.	





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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kiellandsgate 9
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre