

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: S16 Halden Bevaring og Utvikling AS

Salgsobjekt: Forretning/butikk
Eierform: Eiet
Byggeår: ca. 1900

BRA Total 165 kvm
Tomtstr.: 1147 m²

Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 109
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1101250130

Næringsseksjon på gateplan i gågata i Halden sentrum - nær Busterudparken

Utleid næringslokale i Halden sentrum, rett ved Busterudparken. Seksjonen inneholder i 1. etasje frisørsalong med resepsjon og venteområde, samt kundetoalett. Lager/vask i eget rom. Kjeller med lagerrom.

Årlig leie ca. kr 282 000 per 2025.

1: Butikk / frisørsalong: kr 202 000 per år. Leieperiode kr 1/5-2021 - 31/4-2026.

2: Lager i kjeller. Gjelder for 2 rom, ca. 30 kvm BRA. kr 24 000 per år.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	79
Budskjema	86

Om eiendommen

Om eiendommen

Arealbeskrivelse

Frisør

Bruttoareal BTA

-1. underetasje: 96 kvm

1. etasje: 96 kvm

Bruksareal BRA-I

-1. underetasje: 73 kvm Lagerrom

1. etasje: 92 kvm Frisørsalong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Etasjehøyde i kjeller er noe lav: 2,28 meter. Det er vindu kun i teknisk rom.

Rømningsvei fra kjeller er kun via trapp til 1 etasjen, avhengig av bruk må det gjøres tiltak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1147 m²

Tomtebeskrivelse

Arealet er seksjonert som fellesareal, men bruk er fastsatt i vedlagte vedtekter. Denne seksjonen har i tillegg til bygningens fotavtrykk kun adkomstrett over fellesareal i bakgården. Arealene er hovedsakelig bebygd, med en liten bakgård som er asfaltert.

Beliggenhet

Sentralt beliggende i Halden sentrums gågate, rett ved Busterudparken. Kort vei til butikk, baker og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Direkte fra gågata i Halden sentrum, samt via bakgården. Det må sikres tinglyst adkomst til ytterdør i bakgården.

Bebyggelsen

Hovedsakelig næringsbygg og noen leilighetsbygg. Busterudparken rett ved.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp ved Busterudparken

Bygningssakkyndig

Geir Arne Brattli

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Grunnmur i stablet granittmur, teglstein og delvisstøpt betong. Vegger over grunnmur er murt, pusset og malt på utside. Vinduer og ytterdør mot gågate har aluminiumskarmer og 2-lags glass. takkonstruksjon er oppført som plassbygget trekonstruksjon.
Opplysninger er hentet fra vedlagte takstrapport.

Verditakst

Kr 2 600 000

Innhold

Seksjonen inneholder i 1. etasje frisørsalong med resepsjon og venteområde, frisør med frisørstoler og hårvaskstoler. Lager/vask i eget rom.
Kjeller med lagerrom.

Standard

Av innvendig standard i hovedlokalet kan nevnes skipsgulvparkett på gulv. På vegger er det malt gips og i himlingen er det nedhengte spiler som er beiset. Gang mot bakgård har behov for oppgradering. Kjøkkeninnredningen i 1.etasje med folierte fronter og laminat benkeplate.

I kjeller er det for det meste betong på gulv, men noe laminat. Vegger med noe malte overflater og noe tapetsert. Det er malte plater i himlingen. Noe gjenstående arbeider på overflater i underetasje etter tidligere arbeider.

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm. Varmepumpe.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 15 014

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og inkluderer vannmåler, fastledd vann og avløp næring. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er installert vannmåler.

Info formuesverdi

For privatpersoner, enkeltpersonforetak og samvirkeforetak med mer, er formuesverdien av næringseiendom 80 prosent av beregnet utleieverdi. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er utleid eller ikke.

Aksjeselskap og andre selskap som ikke betaler formuesskatt, får ikke verdsettingsrabatt på næringseiendom og skal oppgi 100 prosent av beregnet utleieverdi.

Du kan beregne utleieverdi for ikke-utleid næringseiendom ved å bruke kalkulatoren på skatteetaten.no.

Eiendommens leieavtaler

Årlig leie ca. kr 282 000. Pt utleid for kr 226 000 per år. Det er to leieavtaler i seksjon 4.

1: Butikk / frisørsalong: kr 202 000 per år. Leieperiode kr 1/5-2021 - 31/4-2026.

Forlengelse av kontrakt må avtales senest 3 måneder før kontraktens utløp. Leietager betaler egen strøm. Det er vannmåler, så vannavgift og avgift for 1 avfallsdunk faktureres av utleier i dag.

2: Lager i kjeller. Gjelder for 2 rom, ca. 30 kvm BRA. kr 24 000 per år.

Leiekontrakter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Ta kontakt med meglerkontoret.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 109, seksjonsnummer 4 i Halden kommune.
Storgata 16 A, 1776 Halden.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 i bruk.

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.

Bygningen ble oppført i en tidsperiode hvor regelverket for søknadsplikt var annerledes enn i dag, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til om tiltaket den gang var underlagt krav om byggesøknad. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det ble sendt søknad eller gitt tillatelse, men dette er ikke uvanlig for bygg oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft.

Nåværende eier har leid ut bygningen til næringsformål i 10 år, forrige eier har anvendt lokalet til butikk i 45 år og det kan dokumenteres fotografisk at bygningen har vært tatt i bruk som butikk- og næringslokale siden 1911.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger sentrumsplan med formål sentrumsformål, bevaring kulturmiljø H570 og veg, samt bolig/forretning/kontor i følge vedlagte reguleringsplankart.

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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 selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven §

3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 350 (Omkostninger totalt)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 66 350

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

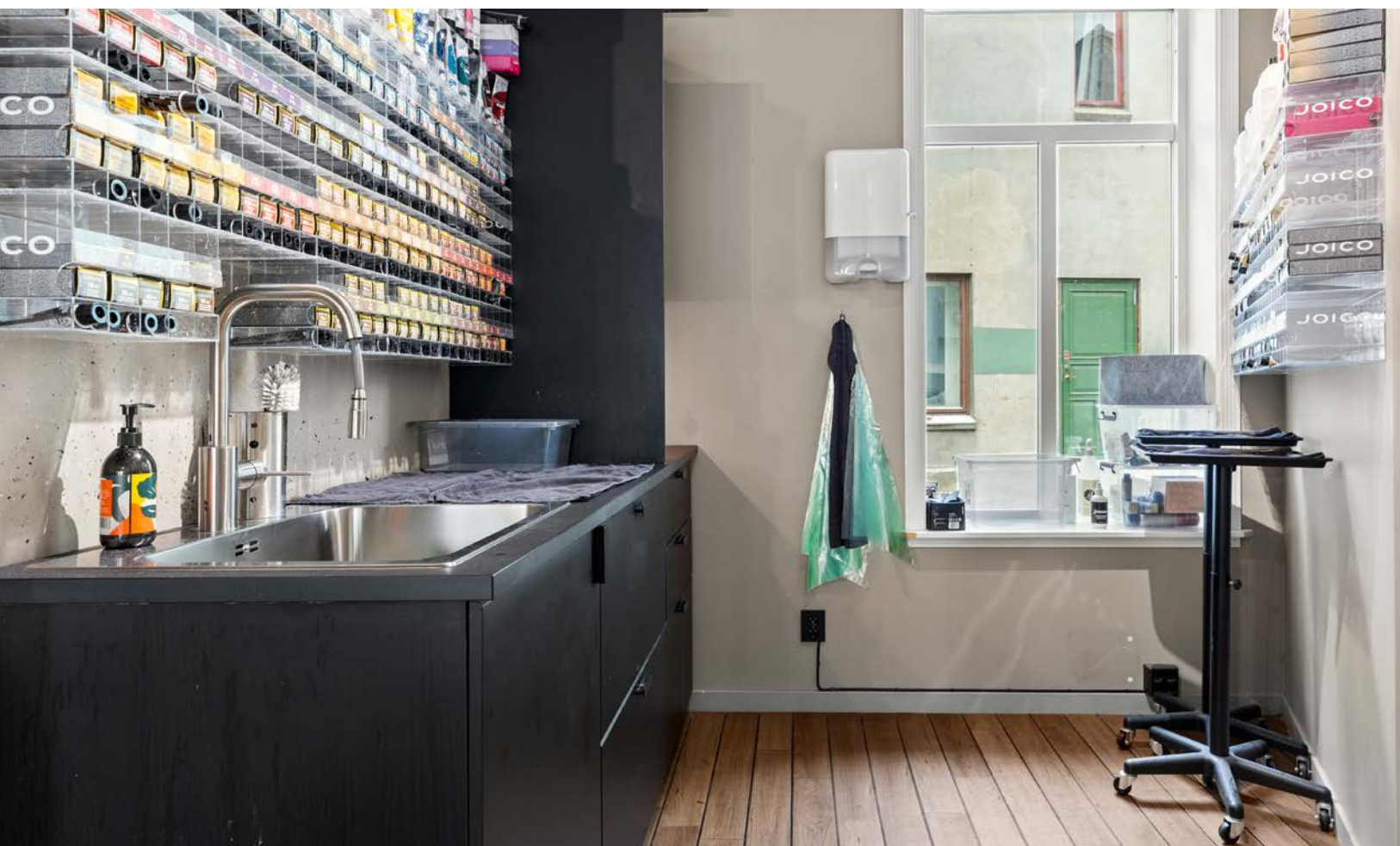
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

27.11.2025













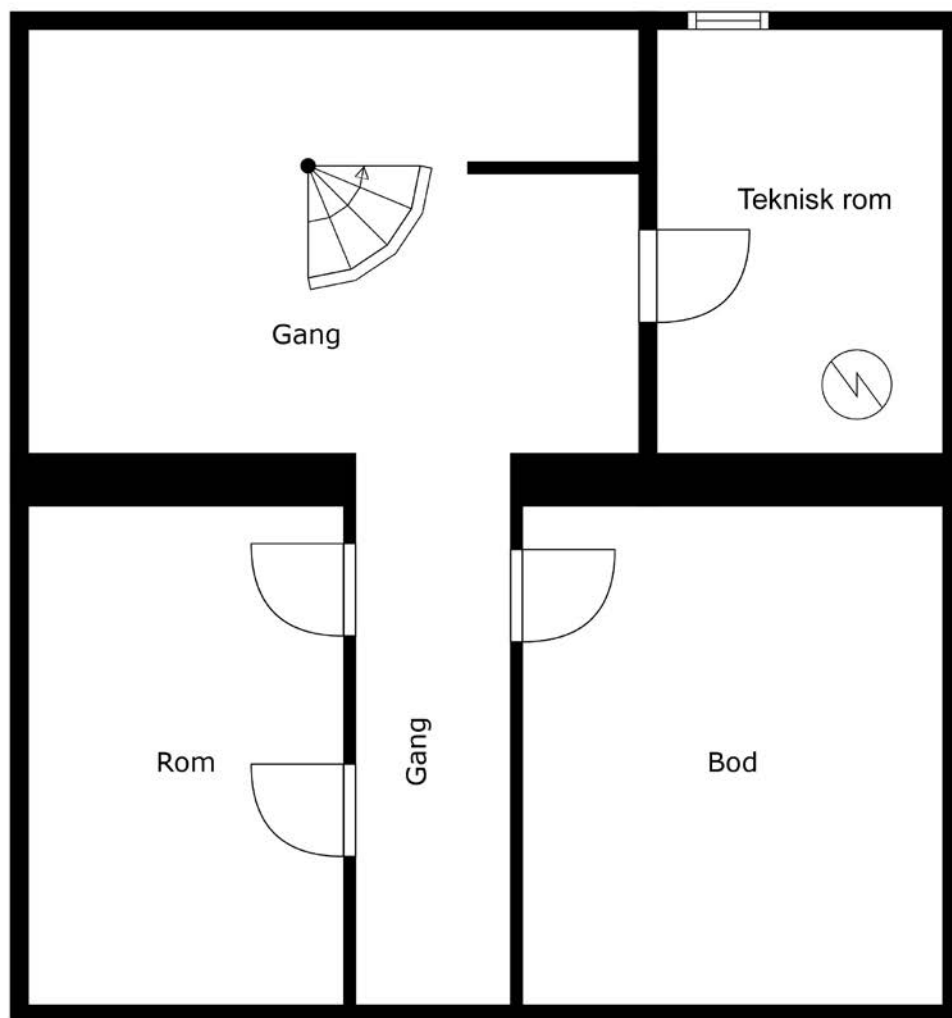


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

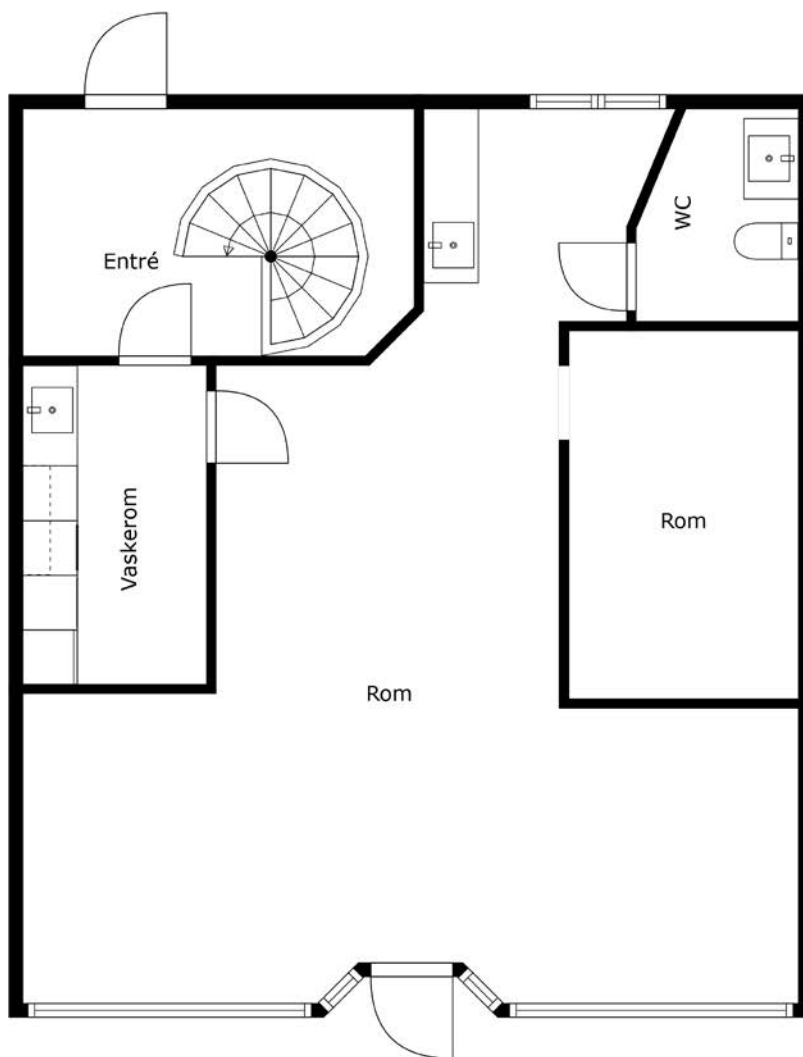


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Nærings seksjon Storgata 16, 1776 HALDEN

Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)
3001 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690
E-post: gab@brattli-takst.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690
Organisasjonsnr: 993 213 675

Dato befarings: 15.08.2025
Utskriftsdato: 26.11.2025
Dato verdisetting: 26.11.2025
Oppdrag nr: 792



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.

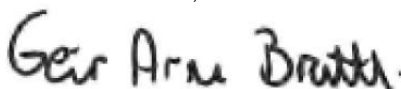
1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5 Andre forhold	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg seksjon	7
4 Verdigrunnlag	9
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	10
4.3 Inntekter/kostnader	10
5 Verdisetting	11
5.1 Tomteverdi	11
5.2 Teknisk verdi	11
5.3 Nettokapitalisering	12
5.4 Kontantstrømsanalyse	13
5.5 Følsomhetsanalyse	15
6 Andre bilder	16

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Markedsverdien avspeiler eiendommens antatte salgsverdi på takseringsdatoen i et normalt fungerende marked, mellom to uavhengige parter som handler uten tvang og hvor eiendommen er normalt markedsført. Beliggenhet, potensiale og anvendelse er hensyntatt. Markedsverdien er satt ut i fra nettokapitaliseringsmetoden basert på dagens leieinntekter og at ledig areal kan leies ut, det forutsettes minst samme inntekt for en periode på 10 år. Sammenlignbare salg er ikke hensyntatt i denne taksten. Prognoser antyder et rentekutt i 1 halvdel av 2026, men det er fremdeles noe usikkert. Flere eiendoms aktører priser inn dette nå ifølge Newsec siste rapport. Leietagere begynner å stille krav til energieffektivitet og "grønne bygg", dette vil få en effekt på fremtidsutsikter for utleie av næringslokaler, modernisering av bygg er derfor viktig. Ut fra opplysninger fra aktører i markedet er normal markedsleie på takserings tidspunktet i området her på mellom kr 1500-2200 pr m2. Basert på dagens situasjon og netto leieinntekt vurderes verdien å være avrundet til kr 2.600.000,- Dette gir en yield på omtrent 8,0%.
Kunde:	S16 Halden bevaring og utvikling AS Storgata 16, 1776 HALDEN. Tlf. 45289004
Formål med taksten:	Oppdraget gjelder verdi taksering av seksjon 4 i Storgata 16 i Halden kommune.
Egne forutsetninger:	De oppgitte arealer er oppmålt innvendig, det er lagt til for antatte vegg tykkelser for å finne BTA, men disse kan ha noe feilmargen da det ikke var mulig å finne eksakte vegg tykkelser på alle sider av bygningen. Opplysninger om moderniseringer og vedlikehold samt leieavtaler og eierkostnader er mottatt av selger.
Verdi:	Kr. 2 600 000
Dato verdisetting:	26.11.2025
Takstingeniør:	Geir Arne Brattli Tlf.: 970 13 690 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HALDEN, 26.11.2025



Geir Arne Brattli
Telefon: 970 13 690

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale	06.05.2025		Fremvist	4
Reguleringsplaner	09.03.2017		Innhentet	30
Tegninger	07.04.2017	Seksjonerings tegninger	Innhentet	9
Tidligere takst og salgsprospekt	20.03.2014		Fremvist	19
Utleiekontrakter	01.08.2025		Fremvist	5
Årsregnskap		Regnskap 2024	Fremvist	7
Tidligere takst	16.12.2020		Fremvist	29

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom med beliggenhet midt i gågaten på nordsiden sentrum i Halden. Storgata 16 består av totalt 8 seksjoner.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Oppdraget består av å fastsette normal markedsverdi på seksjon 4 i eiendommen Storgata 16, 1776 Halden. Eiendommen eies av S 16 Halden Bevaring og utvikling AS v/ Emil Stang Lund og leies ut til frisørsalong på 1 etasjen og lager i kjeller, kjelleren har tidligere vært utleid til spa behandling. Verditaksten baseres på den leieinntekten som er kontraktsfestet mellom eier og leietakere og en vurdering av normale markedspriser, også for ledige arealer, dette danner grunnlag for fastsettelse av eiendommens økonomiske verdi.
Kunde:	S16 Halden bevaring og utvikling AS Storgata 16, 1776 HALDEN. Tlf. 45289004
Standarder som legges til grunn	Norsk Takst er medlem av Tegova. Regelverket i EVS er lagt til grunn for taksten. I tillegg NS3940 - Arealmåling
Retningslinjer	EVS 2020
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2025 Geir Arne Brattli. Tlf. 970 13 690 Emil Stang Lund. Tlf. 45289004

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Nærings seksjon
Adkomst	Adkomst fra offentlig vei, gågate og bakgården.
Vann	Offentlig via private stikkledninger
Avløp	Offentlig avløp via private stikkledninger
Regulering	Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan, kommunedelplan, gjeldende fra 9.3.2017

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3001 HALDEN Gnr: 62 Bnr: 109 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 147,2 m² Arealkilde: Matrikkel
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 106/1199
Sameiets navn:	S 16 Halden bevaring og utvikling AS
Organisasjonsnr.:	915201202
Forretningsfører:	S 16 Halden bevaring og utvikling AS
Hjemmelshaver:	S16 Halden bevaring og utvikling AS
Adresse:	Storgata 16, 1776 HALDEN

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er felles for alle seksjonene og er for en stor del bebygd, det er ikke vesentlige muligheter for videre utvikling/utvidelse av bygningsmassen. Del av tomt som ikke er bebygd er asfaltert. Det medfølger ikke noe tomt utover det som bygningen dekker. Det må sikres tinglyst rettighet for adkomst til ytterdør i bakgården.
Grunnforhold og fundamentering	Ut fra tilgjengelig opplysninger er bygningen fundamentert på faste masser. Det er kun mindre setninger på bygget, grunnen vurderes derfor som stabil.
Miljø og forurensning	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens eller tidligere virksomhet/bruk av bygningen skal ha medført forurensning i grunnen. Det er ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.
Spesielle forhold	Det er ikke opplyst om spesielle forhold som kan påvirke takstverdien utover det som fremkommer i rapporten. Eventuelle skjulte forhold er ikke hensyntatt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen ligger inntil gågaten på nordsiden i Halden sentrum og området er bebygget med eldre bygninger som inneholder en kombinasjon av næringslokaler og boliger, næringslokaler på gateplan og boliger i etasjene over. Like nordøst for eiendommen ligger Busterud parken.
Transport og kommunikasjon	Det er gode bussforbindelser, bussholdeplass like nord for eiendommen.
Parkering	Det medfølger ikke parkeringsplasser for seksjonen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Kostnad for forsikring er stipulert.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg seksjon

Bygningsdata:

Byggeår:	1900 Kilde: Bygningen ble modernisert i 1969, opplyst av eier.
Anvendelse:	Arealet er utleid som frisørsalong på 1 etasjen og lager i kjeller.
Modernisering:	År: 2025 Malt bakgård med silikatmaling.
Modernisering:	År: 2023 Montert luft-til-luft varmepumpe.
Modernisering:	År: 2022 Ny motor montert i ventilasjonaggregat.
Modernisering:	År: 2021 Utvidelse av elektrisk anlegg. Utvidelse av eksisterende VVS med rør-i-rør fordelskap i teknisk rom, nye servanter og avløp til friserstoler.
Modernisering:	År: 2020 Etterisolert takkonstruksjon med cirka 15cm Rockwool blåseisolasjon.
Modernisering:	År: 2017 Ny murpuss og silikatmaling på fasaden. Rørfornyng ved Olimb.
Modernisering:	År: 2016 Oppussing av innvendige overflater på 1. etasjen og delvis i kjeller. Utvidelse av eksisterende VVS med nytt toalett og servant.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	96	73	Brukes for tiden som lagerareal og ca 30m2 er utleid.
1. etasje	96	92	Arealet benyttes som frisørsalong.
Sum bygning:	192	165	

Kommentar areal

Etasjehøyde i kjeller er noe lav 2,28 meter. Det er vindu kun i teknisk rom.
Rømningsvei fra kjeller er kun via trapp til 1 etasjen, avhengig av bruk må det gjøres tiltak.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - 1. etasje

Bygningen ble oppført i 1900 etter den tidens byggeskikk og er ut fra opplysninger modernisert i 1969. Grunnforholdene vurderes som stabile. Fundamenter og grunnmur er bygget av stablet granittmur, teglstein og delvis støpt betong som er pusset. Ukjent alder på dreneringen.

Bygningen er oppført med kjeller etasje og en etasje over denne som ligger på gateplanet.

Vegger over grunnmur er murt, pusset og malt på utside, innside er innforet og kledd.

Vinduer og ytterdører mot gågate har aluminiums karmen og 2 lags glass. Vindu i bakgården har malt trekarm med 2 lags glass, vindu i kjeller har pvc karmen og 2 lags glass. Eldre ytterdør med malte overflater. Det har tidvis kommet vann fra lysgraven inn i kjelleren ved styrtregn. Tiltak med støping av betongkant over bakkenivå rundt lysgraven er utført i oktober 2025. Det ser ut til å stanse vanninntrenging, men det utelukkes ikke at ytterligere tiltak er nødvendig i fremtiden.

Takkonstruksjon er oppført som plassbygget trekonstruksjon, isolert med ca 15 cm og tekket med papp.

Etasjeskillere - 1. etasje

Etasjeskille er utført med trebjelkelag med normale stivhet for alder, gulv i kjeller er støpt.

Det er usikkert om kjeller gulvet har blitt fornyet etter oppføringsåret, om ikke er det trolig ikke lagt fuktsperre under betongen.

Innvendige overflater - 1. etasje

1 etasje.

Innvendige overflater på gulv består av skipsgulv parkett, på vegger er det malte plater og i himlingen er det nedhengte spiler som er beiset. Overflatene er generelt fine og har lite bruksmerker. I gang med utgang til bakgård er standarden lavere, det er samme type gulv, men på vegger og himling er det behov for tiltak.

Underetasjen har tidligere vært benyttet for spa behandling, veggene har malte overflater og noen er tapetsert, det er malte plater i himlingen.

På gulv er det noe laminat og for det meste betong overflater. Det har pågått noe arbeider i underetasjen med vann og avløp og overflater er ikke helt ferdigstillet etter dette. Det er merker etter fukt i nedkant på vegger på enkelte steder i etasjen, årsak er trolig fukt opptrekk fra grunnen. Det må påregnes noe arbeider på denne etasjen.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Det er montert en liten kjøkkeninnredning på 1 etasjen, denne har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag, det er montert avtrekksheite med avkast i vegg. Det er også montert noe benkeplate på pauserom der oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Sanitær primæranlegg - 1. etasje

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem, fordelerskap er plassert i teknisk rom i kjeller. Avløp for eventuelt lekkasjevann er ført direkte til avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er utført med en kombinasjon av plast og soilrør. Anleggene er relativt nye.

Toalettrom er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning.

Avløp fra alle seksjoner i Storgata 16 går gjennom veggen mellom seksjon 3 og 4 og ut til kommunalt nett i Storgata. Det bør lages en skriftlig avtale om adgang til seksjon 4 for periodisk kontroll/vedlikehold ved sameiets rørlegger.

Ventilasjon primæranlegg - 1. etasje

Det er montert balansert ventilasjon, anlegget ivaretar kun arealer på 1 etasjen, det er ikke vurdert eller undersøkt om anlegget har kapasitet til å ivareta arealer i kjelleren også.

Elektrisk primæranlegg - 1. etasje

Det elektriske anlegget er sikret med automater og har 50A hovedsikring. Anlegget har 15 underkurser hvorav 1 stk 32A, 6 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Elektrisk oppvarming av bygget samt luft/luft varmepumpe.

Det er en del kabler som henger løse rundt om i kjelleretasjen, det må påregnes noe kostnader for utbedring av dette.

Brannsikkerhet - 1. etasje

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr, seksjonen er tilknyttet Sektor alarm.

Andre forhold:

Standard	1 etasjen har en fin standard på overflater og tekniske anlegg med balansert ventilasjon. I kjelleren er det behov for noe utbedringer om denne skal benyttes til annet enn lager.
Tilstand	Tilstanden på innvendige og utvendige bygningsdeler vurderes å være normalt god.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Butikk/frisersalong											
Vakker stil Katrine G AS	1	96 m²	202 088	2 105	9/2025	4/2026	100	2 105	202 080	5/2026	100
-Lager											
Øystein Langseth	Kjeller	30 m²	24 000	800	9/2025	1/2026	100	800	24 000	2/2026	100
-Lager											
Ledig areal i kjeller	Kjeller	70 m²						800	56 000	2/2026	100
Sum:			226 088						282 080		
Total:			226 088						282 080		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg seksjon											
-Ledig											
Ledig areal i kjeller	Kjeller	70 m²						800	56 000	2/2026	100
-Frisør											
Vakker stil Katrine G AS	1	96 m²	202 088	2 105	9/2025	4/2026	100	2 105	202 080	5/2026	100
-Lager											
Øystein Langseth	Kjeller	30 m²	24 000	800	9/2025	1/2026	100	800	24 000	2/2026	100
Sum:			226 088						282 080		
Total:			226 088						282 080		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Markedssituasjonen på landsbasis har på grunn av høye renter vært noe krevende for transaksjons markedet og nybygging pga at bygge kostnadene er blitt så høye. Prognoser antyder et rentekutt i 1 halvdel av 2026, men det er fremdeles noe usikkert. I følge Newsec siste rapport har flere eiendoms aktører priset inn dette nå. Generelt er prisveksten fortsatt noe høy, men er på tur ned. Halden skiller seg ikke ut generelt i forhold til øvrige sammenlignbare deler av landet, leiemarkedet er nokså stabilt, med kanskje en liten optimisme å se. Prime yield og sekundær yield ligger på henholdsvis 7,25 og 9,5% i følge Newsec yieldtabell pr 2 kvartal 2025.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	Markedsleie pr år
Butikk/frisørsalong	96	2 105	202 088	202 080
Lager	30	800	24 000	24 000
Lager			70	56 000
Sum	126		226 088	282 080

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	282 080
Tap ved ledighet, 2%	5 642
Normale eierkostnader, årlig	
Eiendomsskatt	5 950
Forsikring	28 000
Administrasjon og regnskap	20 000
Vedlikeholdskostnader	15 000
Eiendommens inntektsoverskudd	207 488

Kommentar eierkostnader: Det er ikke beregnet leieinntekt på teknisk rom i kjeller.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdi av tomten er basert på dagens bebyggelse og utnytting. Verdi anslås til 3500 kr pr m².
Beregnet areal ut fra fotavtrykket til seksjonen som er 96 m².
Det skal ikke følge med noe tomt utover dette.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **1 147,2 m²**

Sum areal: **1 147,2 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **4 015 200**

Korreksjon: Fradrag for verdi av resterende tomt utenom de 96 m² som tilsvarer fotavtrykket på seksjonen

- 3 679	- 3 679 200
200	

Verdi tomt: **340 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Bygge kostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Priser er hentet i Norsk prisbok, kontorer, handel og forretningsbygg.
Det er foretatt en reduksjon av teknisk verdi på bygningen på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. Fradragene er oppdelt i en del der normal bruks/alders slitasje er vurdert.
Fradrag for alder og slitasje ligger normalt 0,2-2% pr år avhengig av bygningstype, dvs type konstruksjon, bygnings utforming og byggemetode samt beliggenhet med klima påkjenninger og forurensning som vil påvirke levetiden spesielt for utvendige bygningsdeler. Basert på normal forventet levetid på bygningsdeler i byggdatablad 700.320 vurderes denne bygningen å ha en normal god kvalitet da denne ble oppført og en beliggenhet som tilsier middels klima påkjenninger, ref tabell 331. Dette tilsier at utvendige bygningsdeler som drenering, bærekonstruksjoner, værhud som takteking og utvendige fasader kan forventes å fungere godt i ca 60 år +/-, forutsatt at det utføres fortløpende vedlikehold. Bygningen er ca 125 år gammel, og det er ca 55 år siden bygningen ble ombygget/modernisert, det er derfor en kvalitetsforskjell målt opp mot et nytt bygg for samme formålet. Bygningen er godt vedlikeholdt og noe modernisert med nyere taktekke, etterisolert i takkonstruksjon og det er montert balansert ventilasjon, og fasader er renoverte. Normalt fradrag for denne bygningen vurderes derfor til ca 0,84% pr år for hele bygningsmassen inkludert tekniske og del to av fradragene.
Del to av fradragene gjelder forskjeller mellom gjeldende forskrifter i dag kontra byggeåret hensyntatt bygningens tilstand/ kvaliteter, og kommende endringer i forskrifter spesielt vedrørende energi og miljø. Kommende krav i EUs bygningsdirektiv (EPBD) krever at innen 2027 skal alle næringsbygg og offentlige bygninger ha oppnådd energiklasse E, og innen 2030 skal de ha oppnådd energiklasse D (skalaen går til G). Det er også et forslag at alle næringsbygg med elektrisk anlegg og forbruk over 70kW skal ta i bruk bygningsautomasjon/styringssystemer innen 31.12.2029. Usikkert om dette blir gjennomført.
Denne bygningen har dårlig energi karakter sammenlignet med nye slike lokaler.

Bygningen tilfredsstiller ikke de kommende kravene, det vil derfor være fornuftig for en ny eier av bygningen å tenke oppgraderinger da det blir mer og mer fokus på energi vennlige bygg og energipriser, leietagere vil være med å drive frem dette.

Næringsbygg seksjon

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

6 230 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler,
tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)

2 880 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg seksjon

3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

3 350 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden er beregnet ut fra eiendommens vurderte netto inntekts overskudd. Effektiv risikofri rente er for tiden 2,5% som er lagt til grunn i taksten. Inflasjon er lagt inn på 2% som tilsvarer inflasjonsmålet til Norges Bank. Denne er p.t. noe høyere, men på vei ned.

Objektrisiko (normalt 1-2%)
Denne gjenspeiler objektets risiko, og risiko forbundet med eiendom generelt. Ved et helt nytt, energi effektivt bygg med attraktiv beliggenhet, og attraktiv leietager sammensetning vil denne være lav eller er lik 0. Eksponering/beliggenheten er meget god, jeg setter derfor objekt risiko på 1,4% fordi at det er kort gjenværende leietid på eksisterende kontrakter og noe ledig areal samt risiko for noe ledighet før det blir utleid på nytt om ikke avtaler blir forlenget.

Markedsrisiko (normalt 1-2%)
Denne gjenspeiler markeds utsikter med utgangspunkt i leieavtaler og leiepriser for den aktuelle eiendommen. Transaksjons markedet viser tegn til bedring, men det er fortsatt noe tregt. Leiemarkedet i dette området er noe tregt.

Vurderer derfor markedsrisiko til 1,6%

Eiendoms risiko (normalt 0-4%)
Denne gjenspeiler bygningenes standard, tilstand utforming, kurans og fleksibilitet. Bebyggelsen fremstår som normalt jevnlig vedlikeholdt. For å opprettholde fremtidige leieinntekter må det overveiende sannsynlig utføres noe oppgraderinger, også på tekniske anlegg.

På bakgrunn av dette settes eiendoms risiko til 2%

Renterisiko / Renteglidning
Gjenspeiler utsiktene for renter og inflasjon. Viser til Norges bank der det antydes at rente toppen sannsynligvis er nådd og en liten nedgang i sommer.

Inflasjonen er på vei ned. Men videre rentekutt er utsatt frem i tid og det er noe usikkerhet i økonomien generelt på verdensbasis, spesielt hos handelspartnere.

På bakgrunn av dette settes renterisiko til 2,5%.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	207 488
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 207 488) når realrenten er 8,00%	2 593 605
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 593 605
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 590 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	2,50 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	0,50 %
Objektrisiko	1,40 %
Markedsrisiko	1,60 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,50 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	68 950 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	9
Diskontert rente:	10,00 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	2,0 % F.o.m. år: 2		

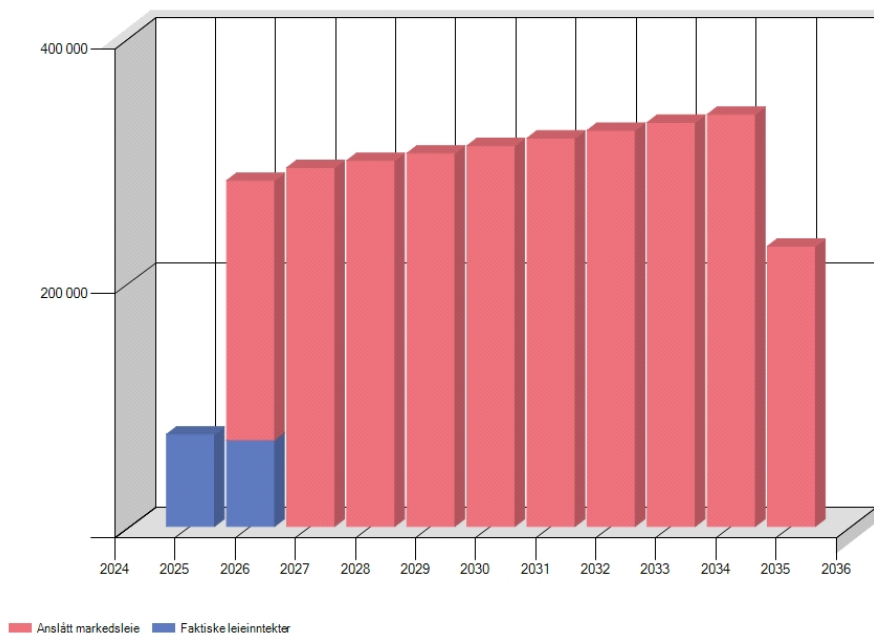
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	75 363	22 983		1 507	50 872	50 872
2026	282 964	70 329		5 659	206 976	188 160
2027	293 476	71 736		5 870	215 871	178 406
2028	299 346	73 170		5 987	220 188	165 431
2029	305 332	74 634		6 107	224 592	153 399
2030	311 439	76 126		6 229	229 084	142 243
2031	317 668	77 649		6 353	233 666	131 898
2032	324 021	79 202		6 480	238 339	122 306
2033	330 502	80 786		6 610	243 106	113 411
2034	337 112	82 402		6 742	247 968	105 163
2035	229 236	56 033		4 585	168 618	65 010
Nåverdi av resultat, sum:						1 416 298

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

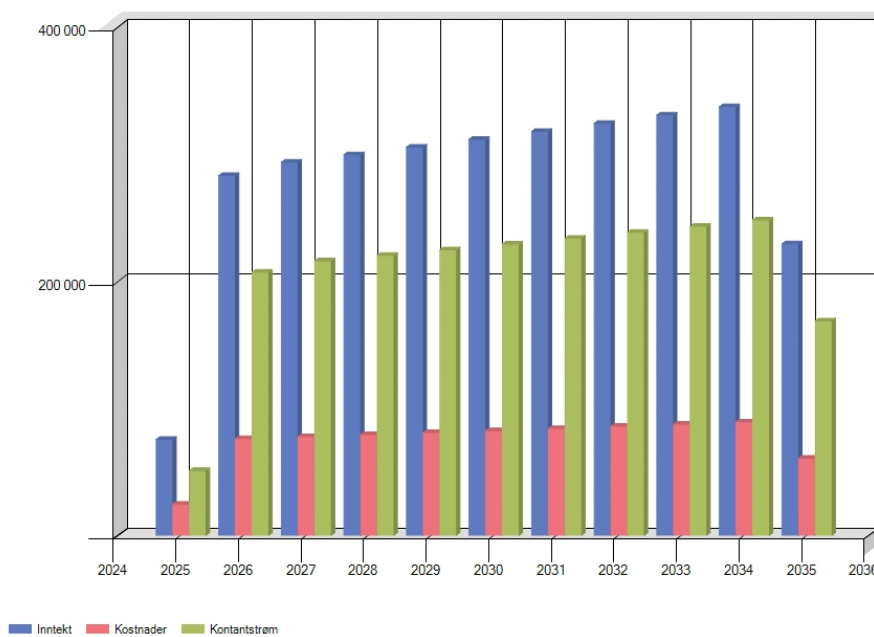
Estimert	Kalkulert
	3 161 590
	1 218 930
1 416 298	2 635 227

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 416 298	2 635 227

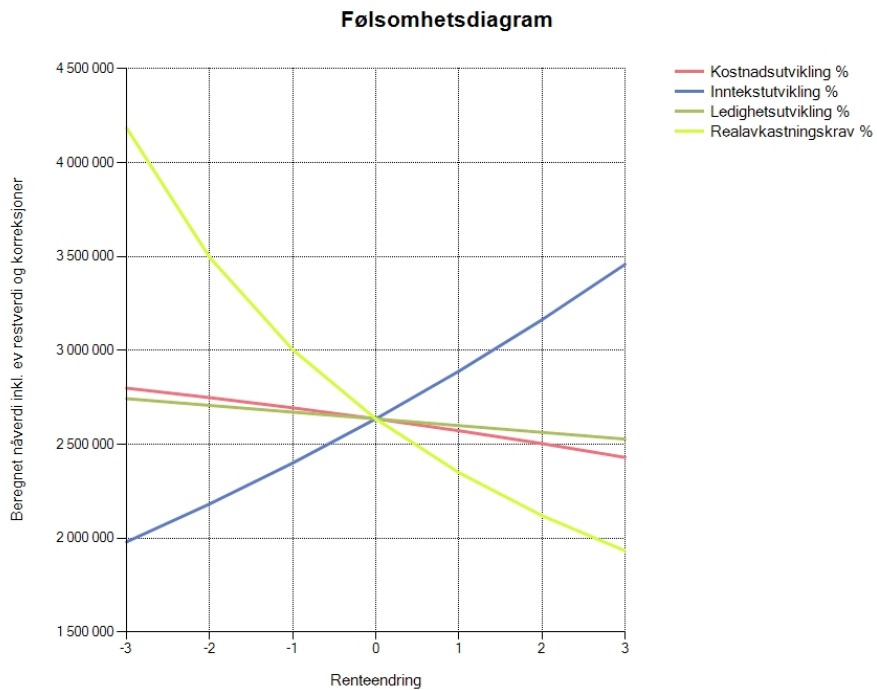
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm

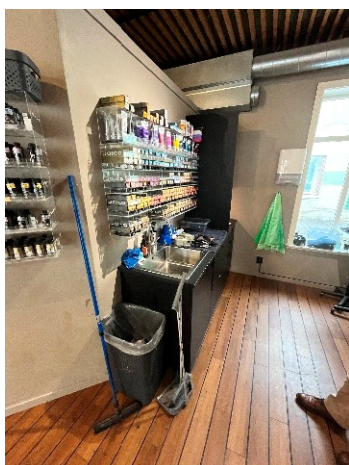
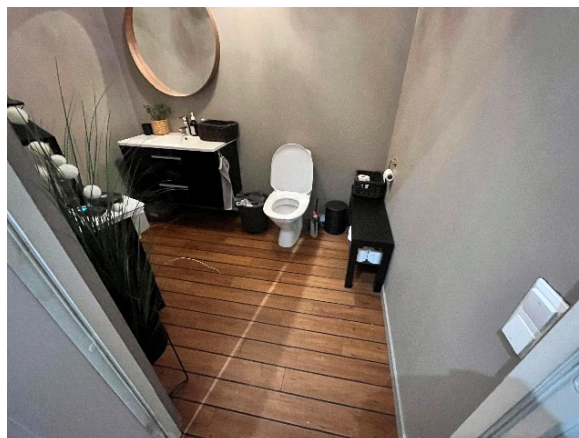


5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



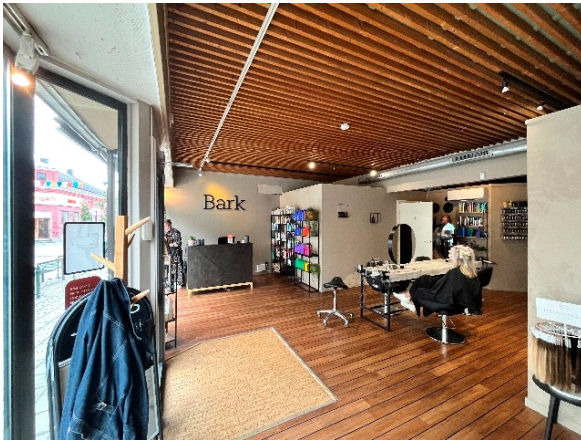
Matrikkel: Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)
Kommune: 3001 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 16, 1776 HALDEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690



Matrikkel: Gnr 62: Bnr 109 (snr: 4)
Kommune: 3001 HALDEN KOMMUNE
Adresse: Storgata 16, 1776 HALDEN

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158, 1769 HALDEN
Telefon: 970 13 690





Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 602152706

Vedlegg: Ja

CPH 12/2210

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915201202	516 HALDEN BEVARING OG UTVIKLING AS		Storgata 16, 1776 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0101	62	109

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	62	109	0	1	327 / 1199	Boligseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	2	309 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	3	55 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	4	106 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	5	53 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	6	61 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei
0101	62	109	0	7	212 / 1199	Næringseksjon	Nei	Nei
0101	62	109	0	8	76 / 1199	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 410591 Tinglyst: 20.04.2017
STATENS KARTVERK

2017/2210

07 APR 2017

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Halden kommune		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 150		
Postnr. 1751	Poststed Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 959159092	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens nr. 0101	Kommunens navn Halden kommune	Gnr. 62	Bnr. 109
Festensr.		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 915 201 202	Navn S16 Halden Bevaring og Utvikling AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)
1	B	327	B	13				25				37				49	
2	N	309	B	14				26				38				50	
3	N	55	B	15				27				39				51	
4	N	106	B	16				28				40				52	
5	N	53	B	17				29				41				53	
6	N	61	B	18				30				42				54	
7	N	212		19				31				43				55	
8	N	76	B	20				32				44				56	
9				21				33				45				57	
10				22				34				46				58	
11				23				35				47				59	
12				24				36				48				60	
Sum tellere:				1199				= nevner:				1199					

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.	

Dato 05.04.2017	Utstederens underskrift X  EMIL STANG LUND
--------------------	---

07 APR 2017 

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 fastslått 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)

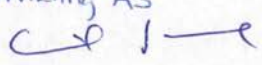
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

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

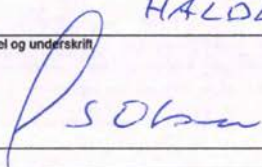
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Halden	Slb Halden Bevaring og Utvikling AS	
05.04.2017	X  EMIL STANG LUND	

07 APR 2017 

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 9)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er innlagt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
62	109
Festenr.	Snr.
Kommune	
HALDEN	
Dato	Stempel og underskrift
18.04.2017	
Halden kommune	
Matrikkelmyndigheten	

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 sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Selt 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 skal 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 innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

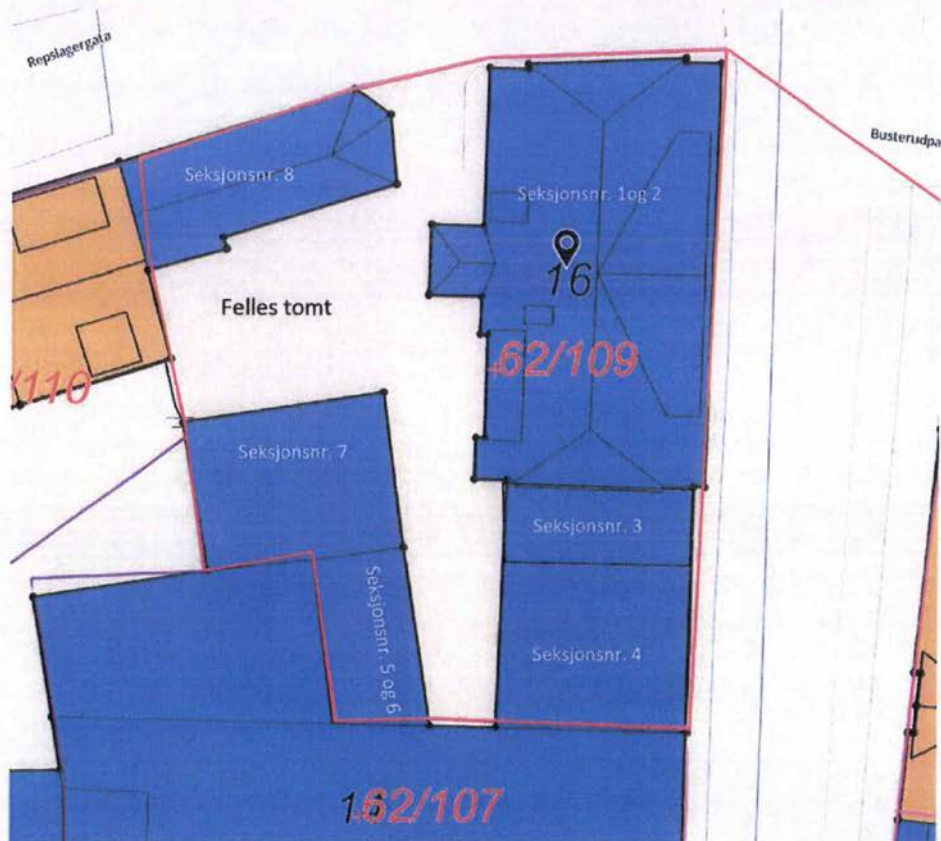
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg a)

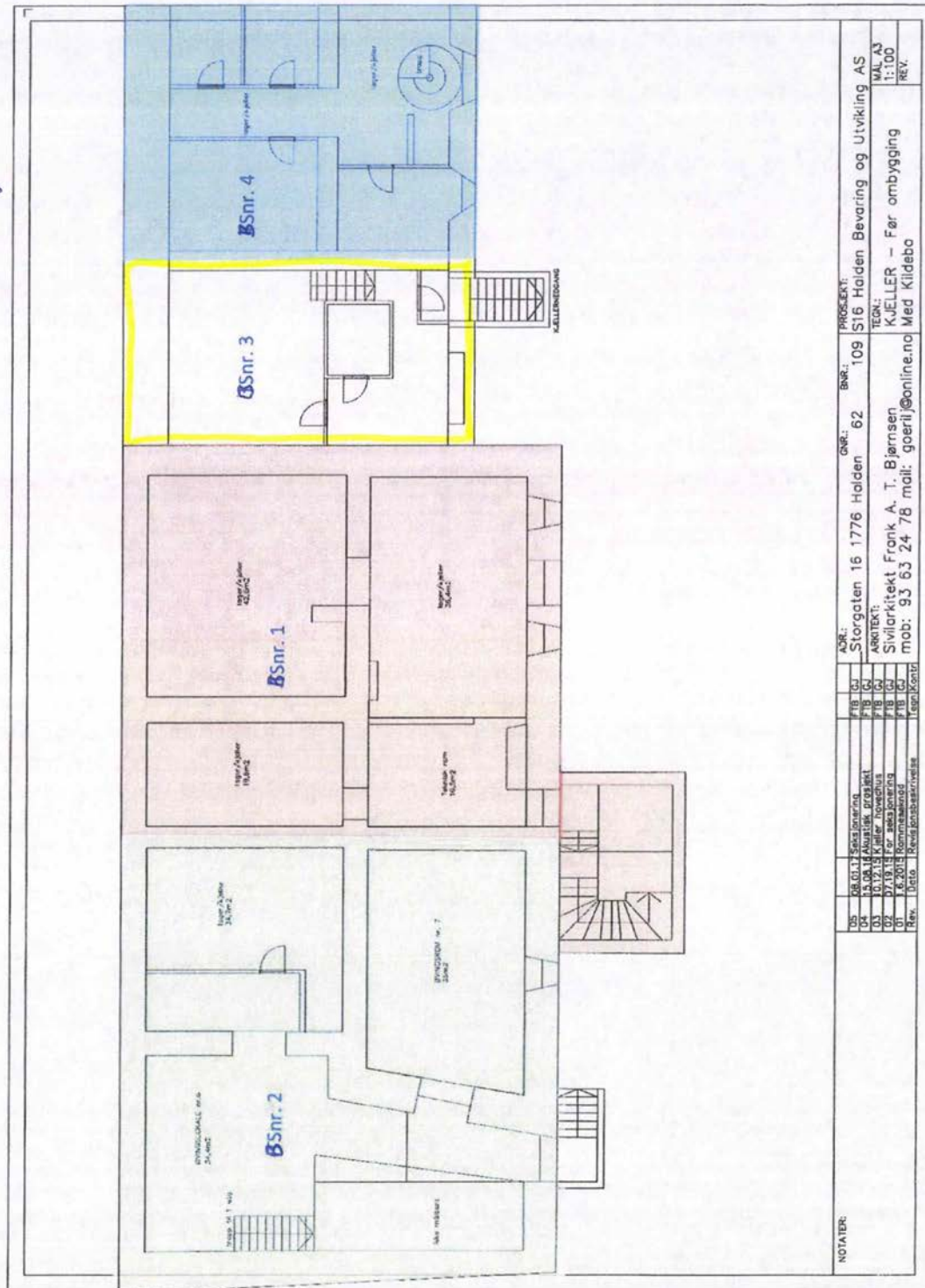
07 APR 2017 *[Signature]* s. 1

Situasjonskart

for Storgata 16, 1776 Halden, Gnr. 62, Bnr. 109

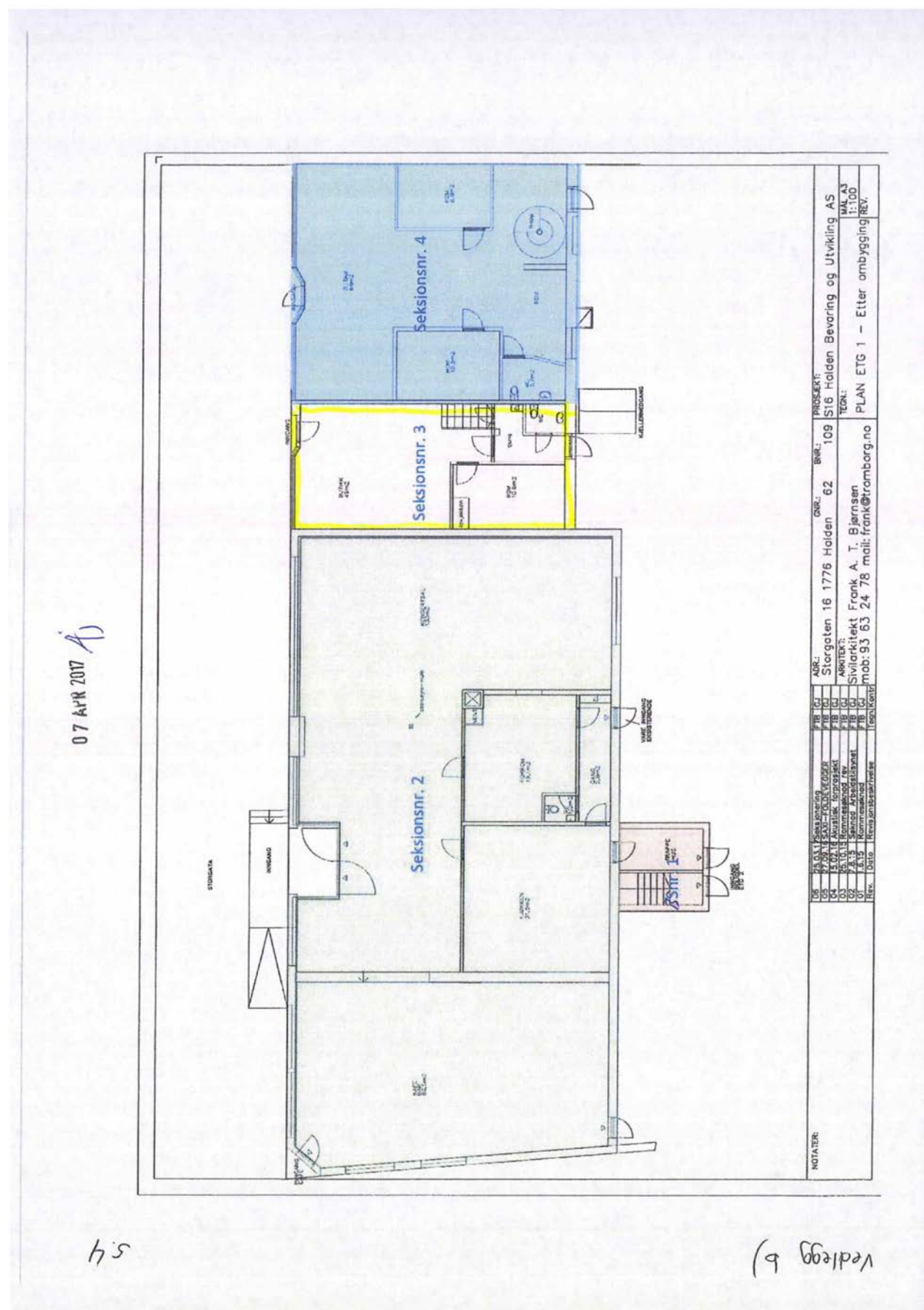


07 APR 2017



5 3

Vedlegg b/



Vedlegg b)

S. 6

NOTATID:		05		08.01.17		Saksnummer		718		62		ADR:		GMR:		BRK:		PROJEKT:	
04		17.03.15		Erhvervs- og Konsumskat		718		62		109		Storgaten 16 1776 Holden		62		109		St6 Holden Bevoring og Utvikling AS	
03		25.10.15		Drift og vedl. av anlegg		718		62		109		Sivilarkitekt Frank A. T. Bjørnsen		62		109		Sivilarkitekt Frank A. T. Bjørnsen	
02		16.09.15		Kommisjonsordr. prosjekt		718		62		109		mob: 93 63 24 78 mail: goerfj@online.no		62		109		Sivilarkitekt Frank A. T. Bjørnsen	
01		16.09.15		Kommisjonsordr. prosjekt		718		62		109		PLAN LOFT		62		109		Sivilarkitekt Frank A. T. Bjørnsen	
Tegn.		Dato		Navn		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon	
Tegn.		Dato		Navn		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon		Funksjon	



Snr. 1

Utskrift 1/1

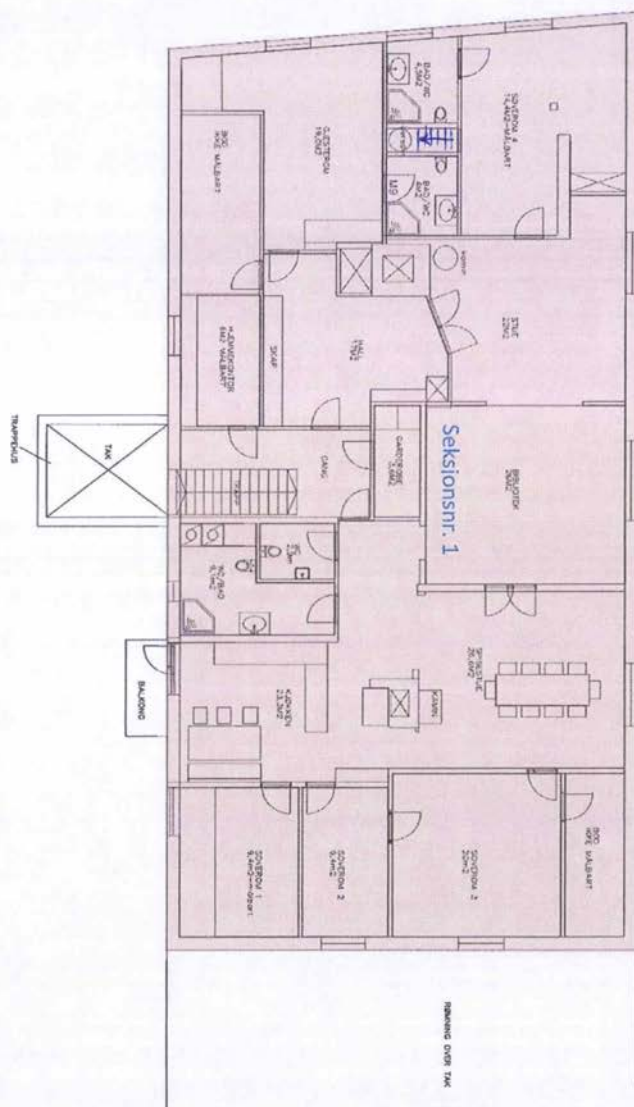
07 APR 2017

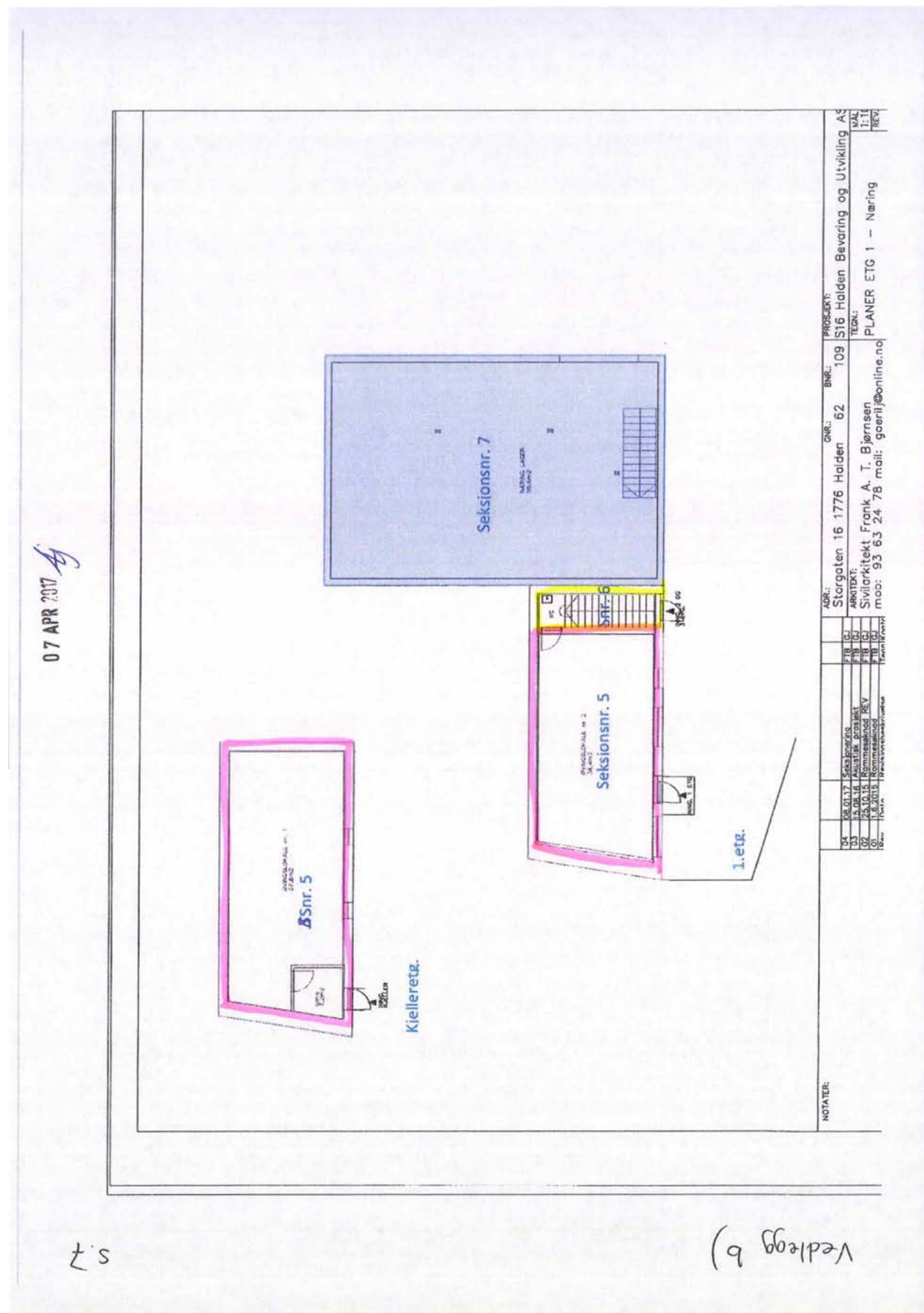
Vedlegg b)

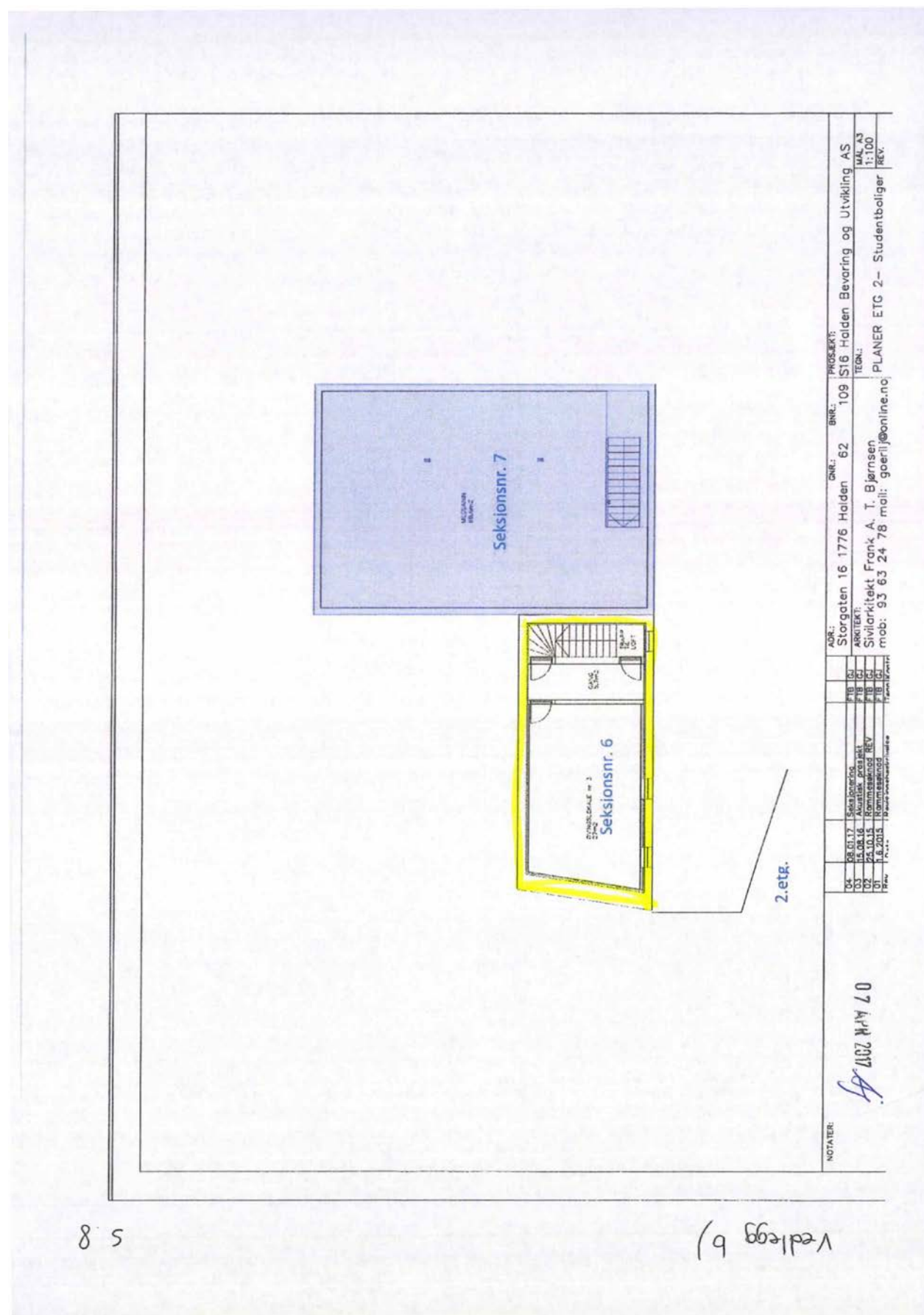
s. 5

07 APR 2017

7)

[illegible]

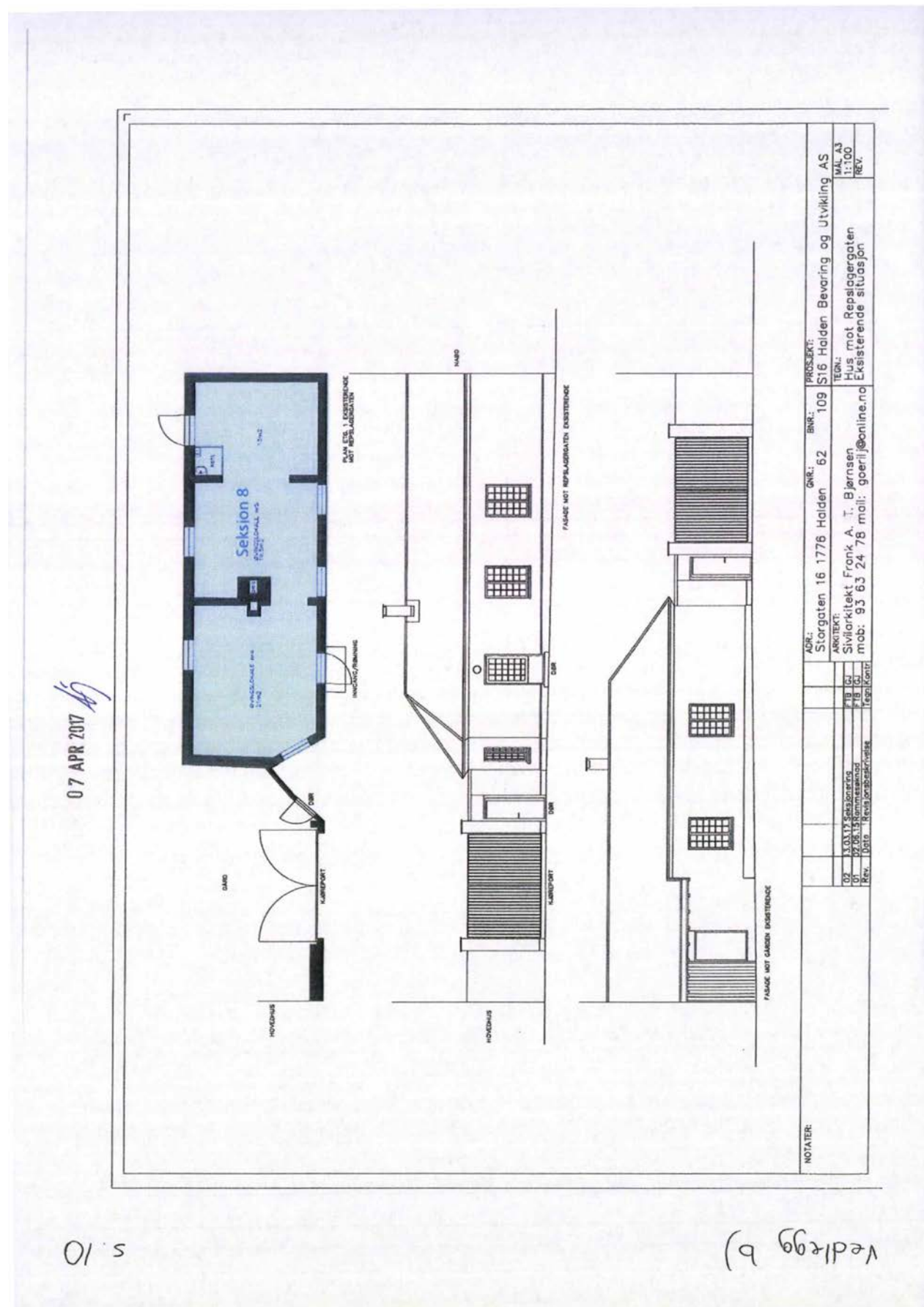




NOTATER:		ADR:	Storgaten 16 1776 Halden 1.8.2652	GNR:	109	PROSJEKT:	S16 Halden Bevaring og Utvikling AS
		ARKITEKT:	Sivilarkitekt Frank A. T. Bjørnsen				TEGN:
		Rev.	mob: 93 63 24 78 mail: goerli@online.no				PLANER ETG 3 - Studentboliger
		Rev.	1.8.2015				1:100
		Rev.	1.8.2015				REV

Vedlegg b)

s.9



**Vedtekter for
Sameiet Storgaten 16 Halden**

1. Sameiets navn er Sameiet Storgaten 16 Halden. Sameiet består av 1 boligseksjon og 7 næringsseksjoner på eiendommen Gnr.62, Bnr. 109 i Halden kommune.
2. Formålet med dannelsen av sameiet er å:
 - 2.1. Ivareta driften av sameiet.
 - 2.2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer
 - 2.3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.
3. Den enkelt sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Dersom eieren selger sin seksjon, har han plikt til å varsle styret om eierskifte. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
4. Seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den seksjon med tillegg av rom han har eksklusiv bruksrett til.
5. Hver seksjon har tilleggsareal, foruten seksjon 7.
6. Tomt: Seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 skal ha adkomstrett til sin seksjon via bakgård. Seksjon 1 skal ha eksklusiv bruksrett samt vedlikeholdsansvar av bakgård.
7. Innehavere av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelle andre utgifter som sameiet har fastsatt.
8. Sameiets øverste myndighet er styret. Styret skal bestå av 2 medlemmer. I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1- en stemme for hver seksjon de eier.
9. Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3- tre måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Vedtekter er oppdatert 19.11.2025

Halden, 19/11-2025



Eier av seksjon 1+2+3+4+5+6+7+8.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	4
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 342,26 kr
Vann	7 381,74 kr
Sum	16 724,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
A kto vann innev. år	15%	120 m3	26.84	1/1	0 %	3 220,92 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	120 m3	43.72	1/1	0 %	5 246,76 kr
					Sum	15 013,68 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ 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 1 147 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 1 146 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 566 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570
	Delareal 1 m ² Arealbruk Veg, Nåværende



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/109/0/3

Adresse:

Utskriftsdato: 17.07.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almenntilgjig formå
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen vegggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles gårdsplass
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angittthensyngrense
-  Torg
-  Angittthensyngsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 62/109/0/3

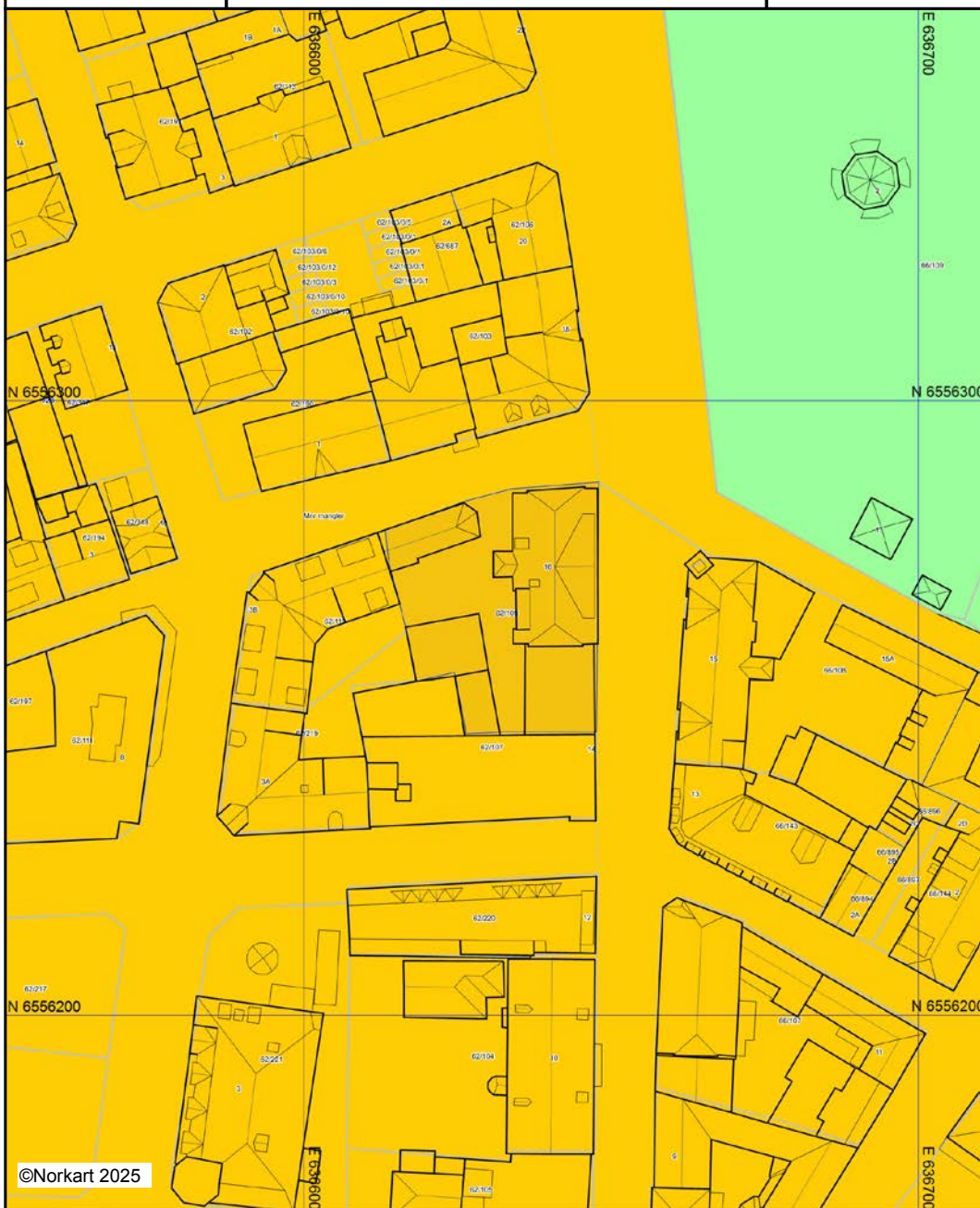
Adresse:

Utskriftsdato: 17.07.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STORGT. 1	Beregnet areal	1147.2
Etablet dato	21.03.1910	Historisk oppgitt areal	1130,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Forretning/Sentrum		
Arealmerknader			

- | | | | |
|--|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☒ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	62/109, 62/109/0/1, 62/109/0/2, 62/109/0/3, 62/109/0/4,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	62/109/0/5, 62/109/0/6, 62/109/0/7, 62/109/0/8
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	62/109, 62/109/0/1, 62/109/0/2, 62/109/0/3, 62/109/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	62/109/0/5, 62/109/0/6, 62/109/0/7, 62/109/0/8
Seksjonering	18.04.2017	eph17/2210	Tinglyst	
Seksjonering	18.04.2017	J55/17	22.04.2017	
Endre egenskaper	22.04.2014			62/109
Annen forretningstype	22.04.2014			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.02.2011			62/109
Annen forretningstype	03.02.2011			
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	03.02.2011			62/109
Annen forretningstype	03.02.2011			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.04.1955			62/109 (-751,1), 62/110 (751,1)
Nymatrikulering av grunneiendom	21.03.1910			62/109 (1130,9)
Nymatrikulering	21.03.1910			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.09.1877			62/109 (-678), 62/111 (678)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556267	636635	0	Ja	1147,2	

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	412/10

Adresser

Vegadresse: Storgata 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Vegadresse: Storgata 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Vegadresse: Storgata 16 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140043486		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	
2	140043486	1	Ombygging	Midlertidig brukstillatelse (MB)	04.05.2021
3	6197574		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	28.04.1989
4	140043516		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	
5	145158249		Annen lagerbygning (239)	Bygning revet/brent (BR)	
6	140043494		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
7	140043508		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140043486: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	284
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	284
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	312	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EUREF89
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Storgata 16	H0201	62/109/0/1	284	7	4	4	
Annet enn bolig	Storgata 16	H0101	62/109/0/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	0	284	0	284	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	01010001487

2: Bygningsendring 140043486-1: Ombygging, Midlertidig brukstillatelse 04.05.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	284
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	284
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	2	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.11.2016	11.04.2017
Midlertidig brukstillatelse	04.05.2021	12.01.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 16	H0101	62/109/0/1	284	7	4	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	284	0	284	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2015/3266

3: Bygning 6197574: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk 28.04.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	179
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Bankett/Såle	Kartblad	UKJENT
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.11.1988	21.11.1988
Igangsettingstillatelse	28.11.1988	28.11.1988
Tatt i bruk	28.04.1989	28.04.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Storgata 16	-	62/109	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	83	83	0	0	0
H01	0	0	96	96	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	0487B88

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Lettbetong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Lettbetong

4: Bygning 140043516: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	50	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	UKJENT
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/109	-	-	-	-	-

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	01010001491

5: Bygning 145158249: Annen lagerbygning (239), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EUREF89
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/109	-	-	-	-	-

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	01010001490

6: Bygning 140043494: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAC	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	157	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EUREF89
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig	Storgata 16A	H0101	62/109/0/4	0	0	0	0	
Annet enn bolig	Storgata 16B	H0101	62/109/0/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	01010001488

7: Bygning 140043508: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
---------------	---	-----------	--

Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	72	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EUREF89
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Storgata 16	-	62/109	-	-	-	-	-

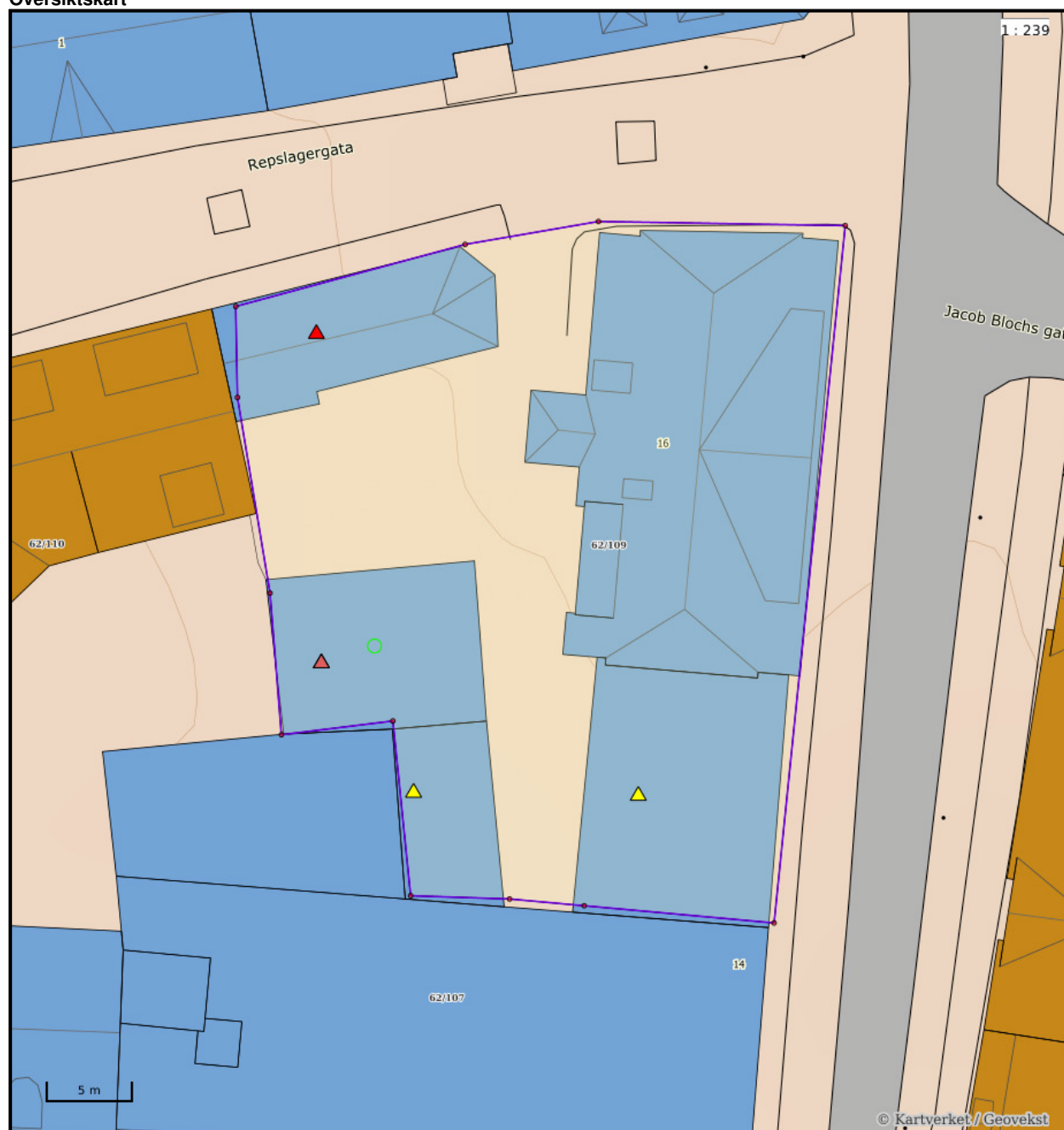
Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	01010001489

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Halden KNR 3101 GNR 62 BNR 109 FNR 0 SNR 4



Nøyaktighet (standardavvik)

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

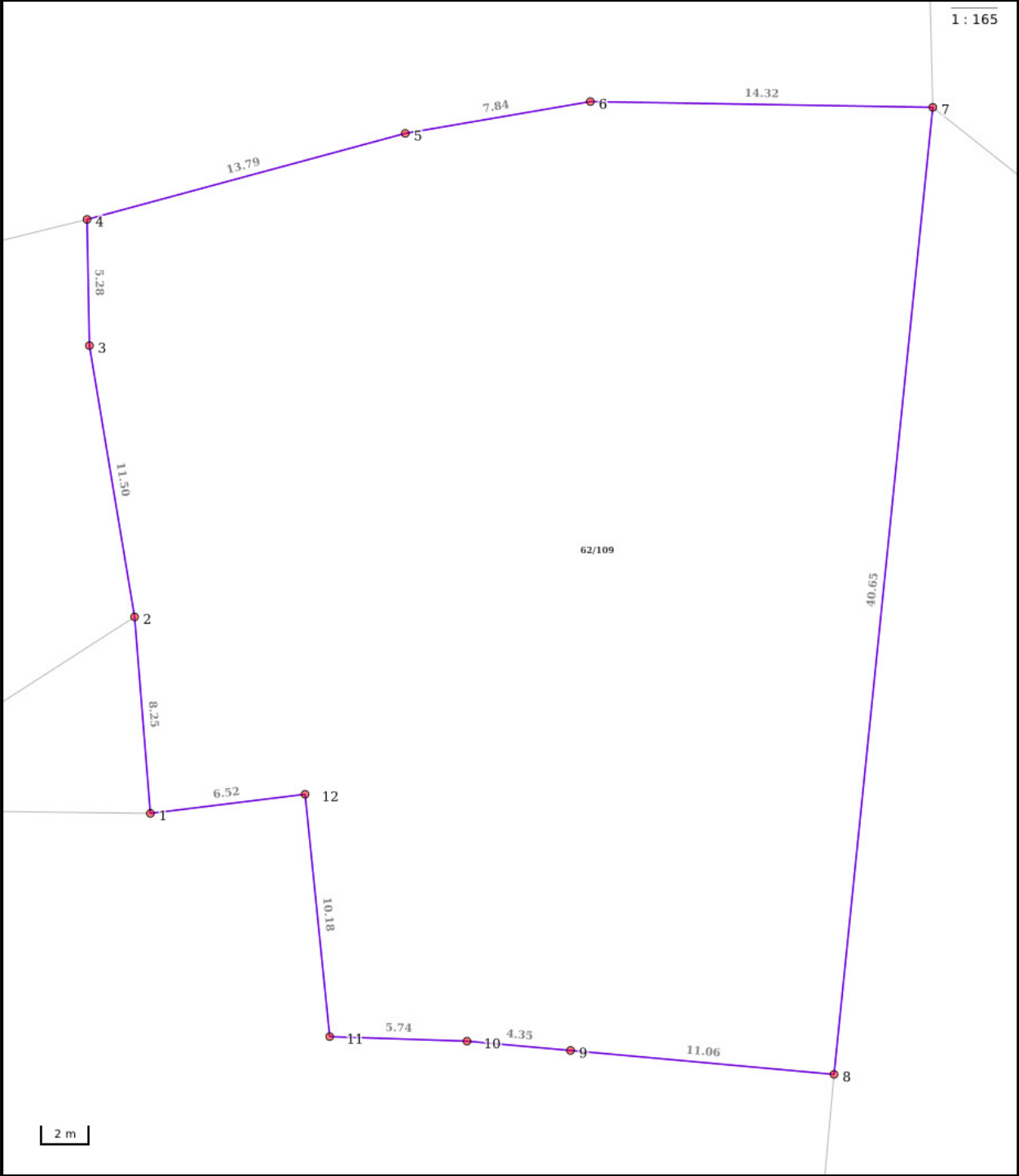
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 147,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 254,39	636 618,09	8,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 262,52	636 616,69	11,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 273,65	636 613,79	5,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 278,90	636 613,22	13,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 283,68	636 626,15	7,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 285,69	636 633,73	14,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 286,74	636 648,01	40,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 246,09	636 647,53	11,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 246,09	636 636,47	4,35m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 246,09	636 632,12	5,74m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 556 245,77	636 626,39	10,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 556 255,77	636 624,46	6,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/62/109/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

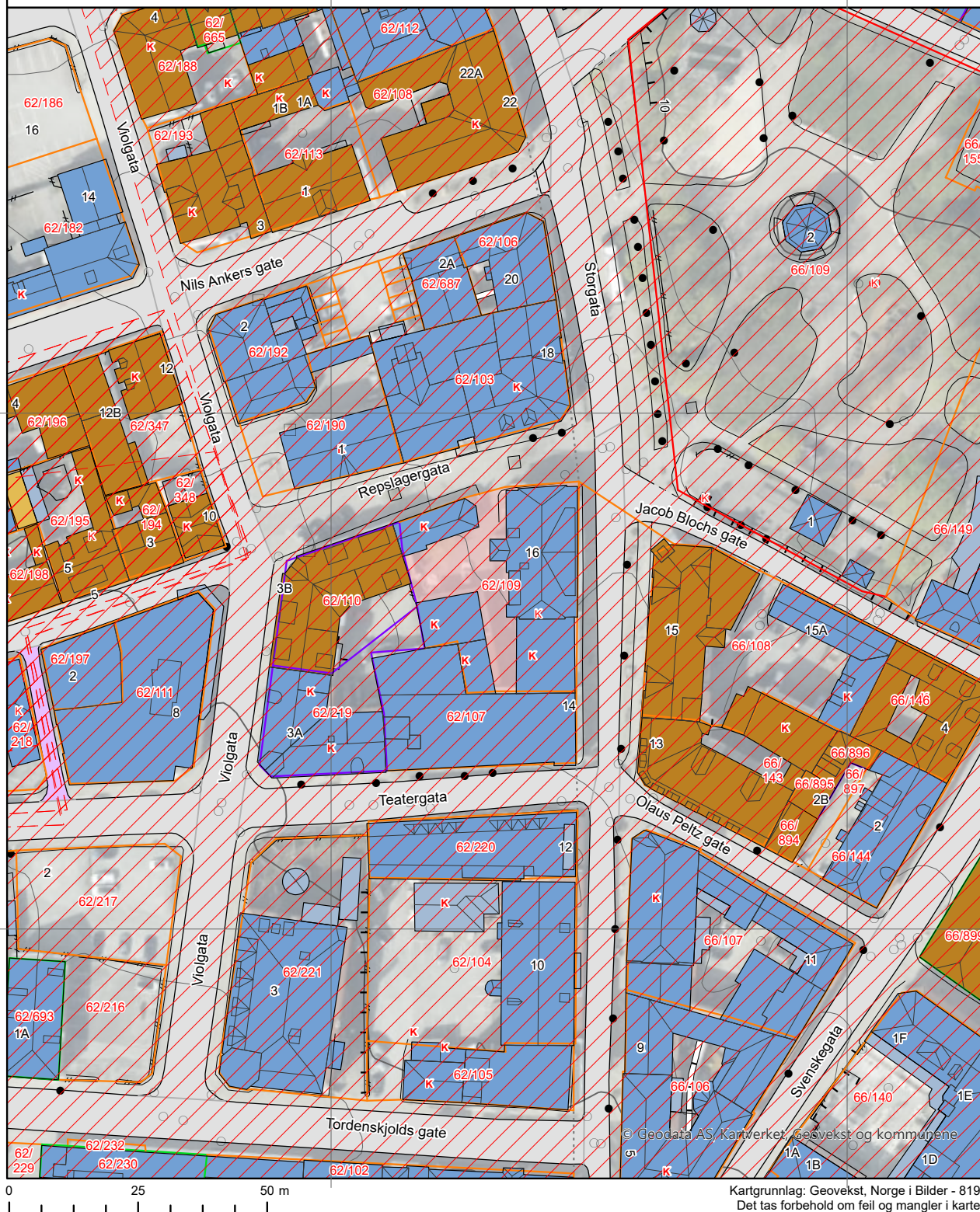
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 17.7.2025



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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/62/109/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

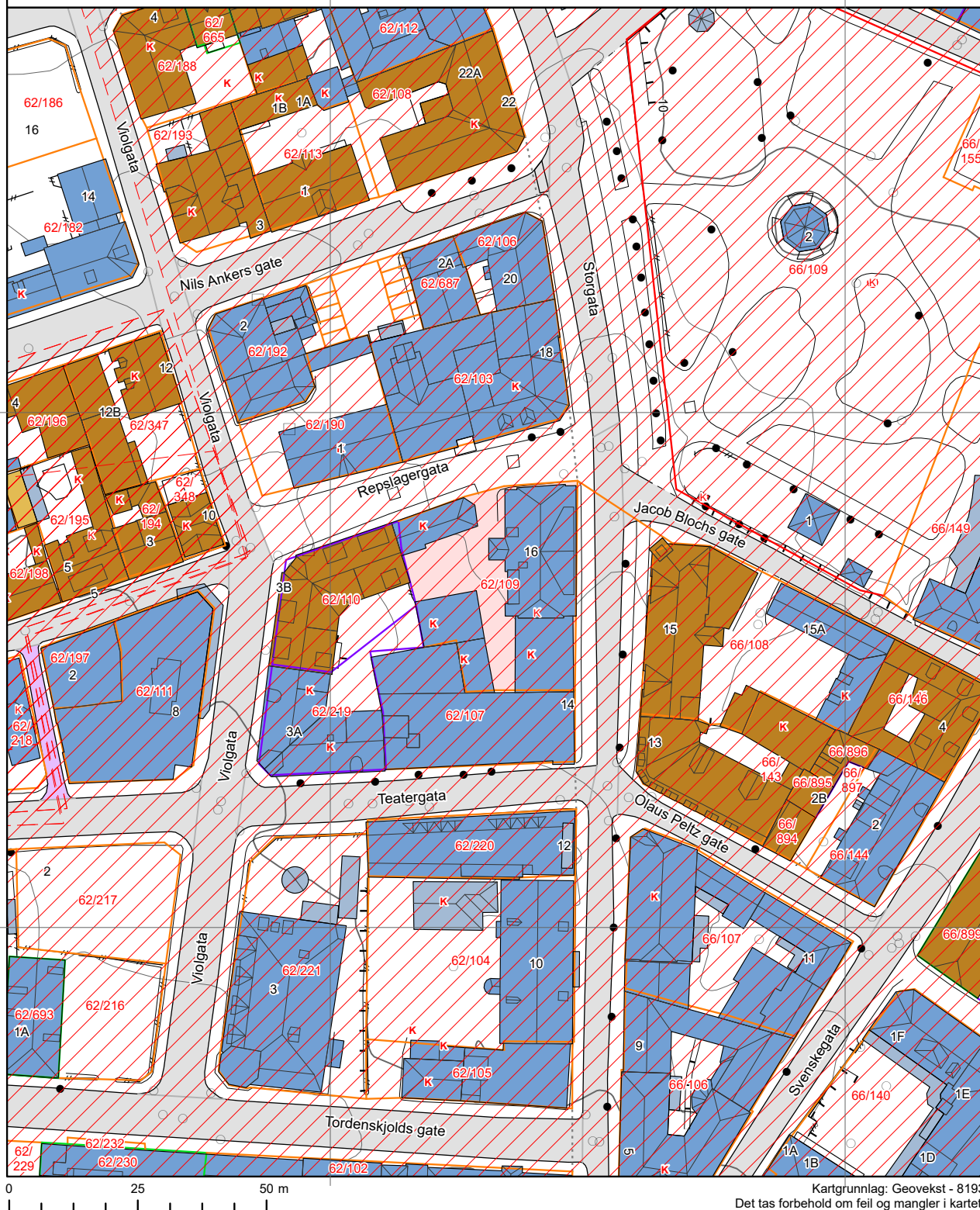
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 17.7.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/109/0/3, Storgata 16, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	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.

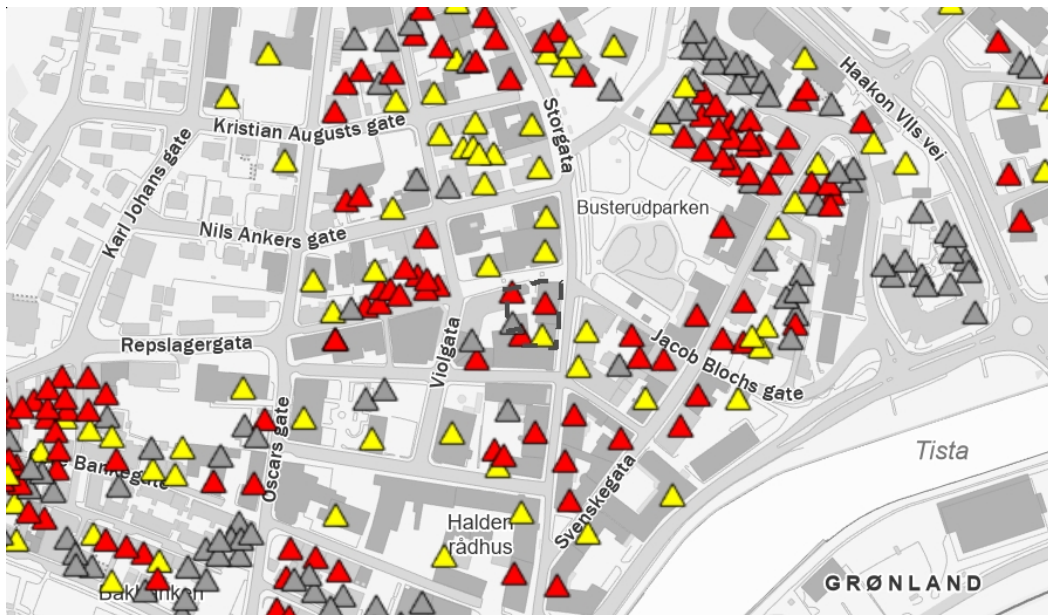
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	104.1 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.12 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.1 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 07.07.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

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

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

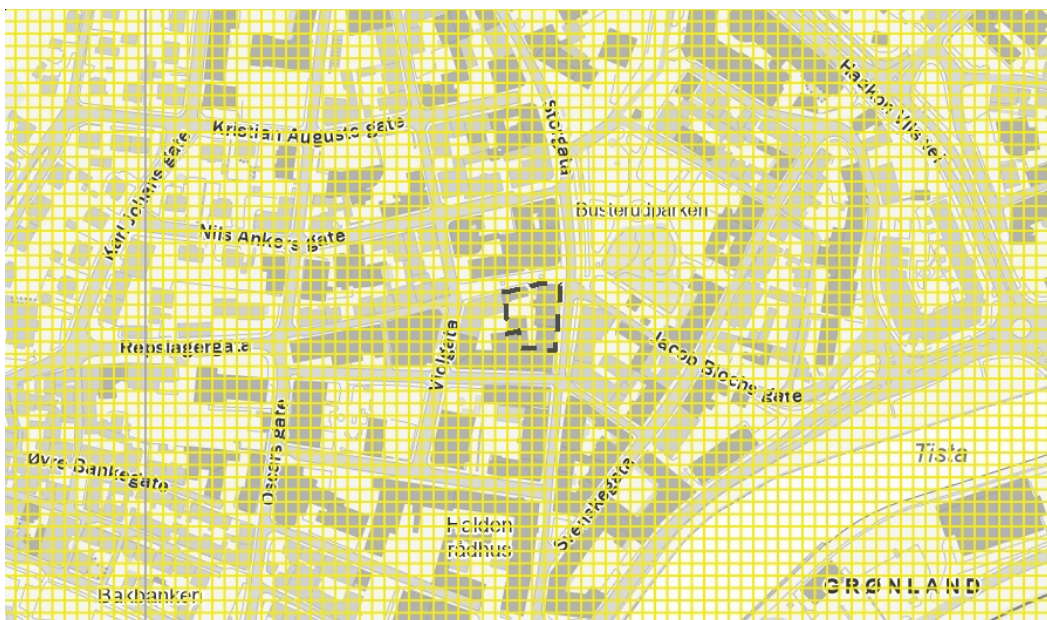
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

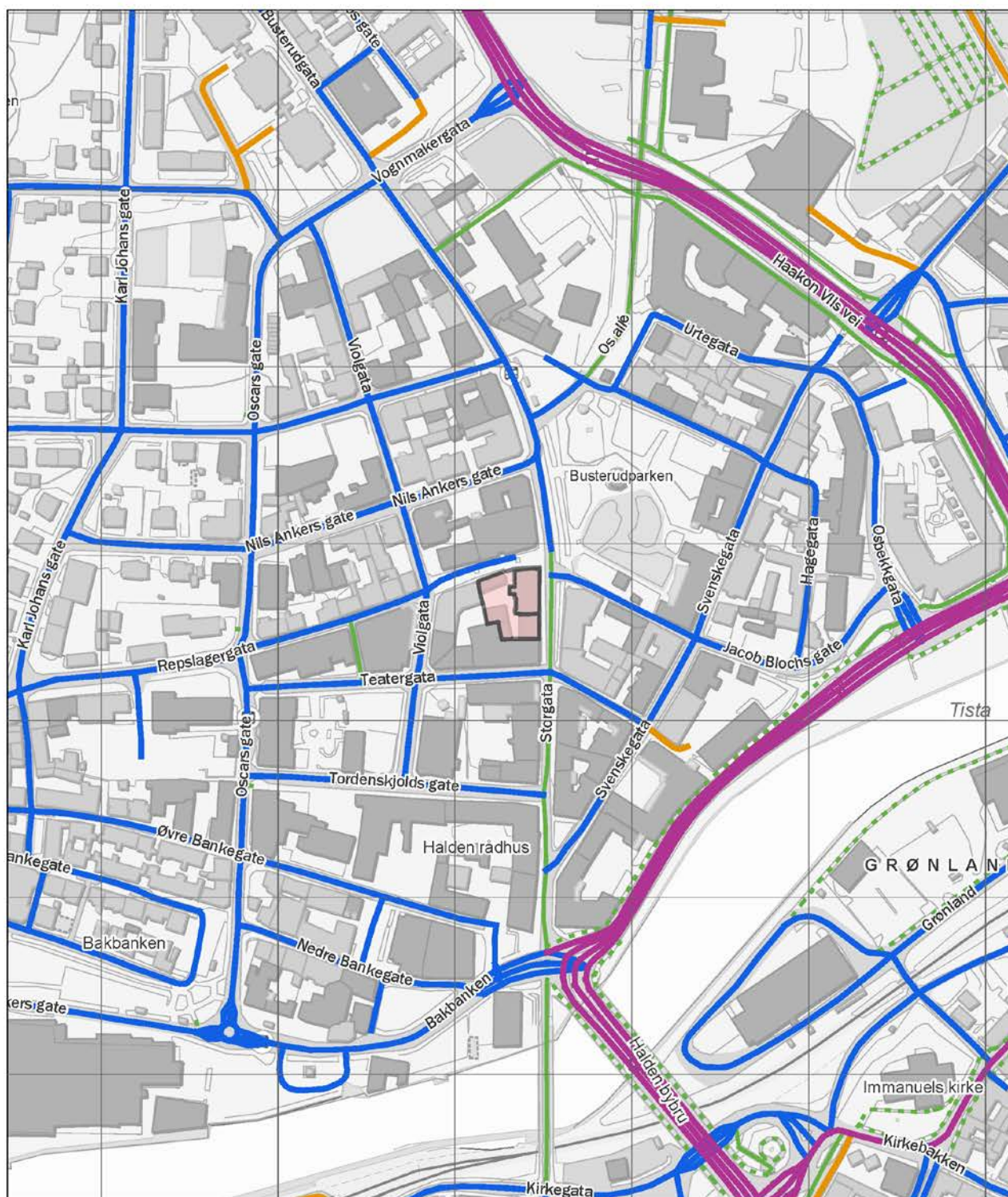
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Nabolagsprofil

Storgata 16

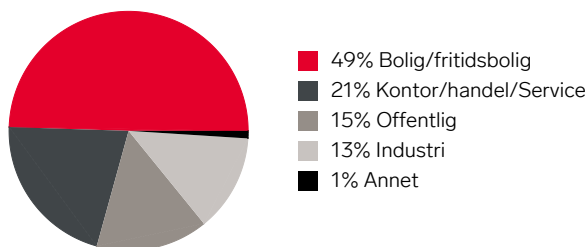
Lokal transport

 Parken Totalt 16 ulike linjer	2 min  0.1 km
 Stranda Totalt 16 ulike linjer	3 min  0.2 km
 Halden stasjon Linje RE20	6 min  0.5 km
 Halden bussterminal Buss, tog	6 min  0.5 km

Transport for lengre reiser

 AMFI Borg Linje FB12	25 min  28.5 km
 Yven fv. 109 Linje FB12	27 min  29.6 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Circle K ladere Vognmakergata	4 min 
 Recharge Tista Senter	5 min 

Parkering

 Torget	7 min 
--	---



Kollektivtilbud

Bra 70/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100



Gateparkering

Lett 81/100

Området har blitt vurdert av 81 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Halden Kommune	3593
Norske Skog Saugbrugs AS	472
Halden Videregående Skole	336
Halden Kommune Hjemmesykepleien	308
Institutt for Energiteknikk	209
Halden Kommune Sentraladministrasjon	165
Sykehuset Østfold HF DPS Halden Døg...	150
Halden Helsehus	106
Evidi Communicate AS	98
Halden Kommune Barnevernskontoret	91
Halden Kommune Vaterland/Hagegata Til...	76
Logiq AS	62
Halden Politihus	59
Halden Kommune Brygga Tilrettelagt Bolig	59
Halden Treningssenter AS	58

Treningssenter

 SKY Fitness Halden	1 min 
 Timeout Energy Club	2 min 

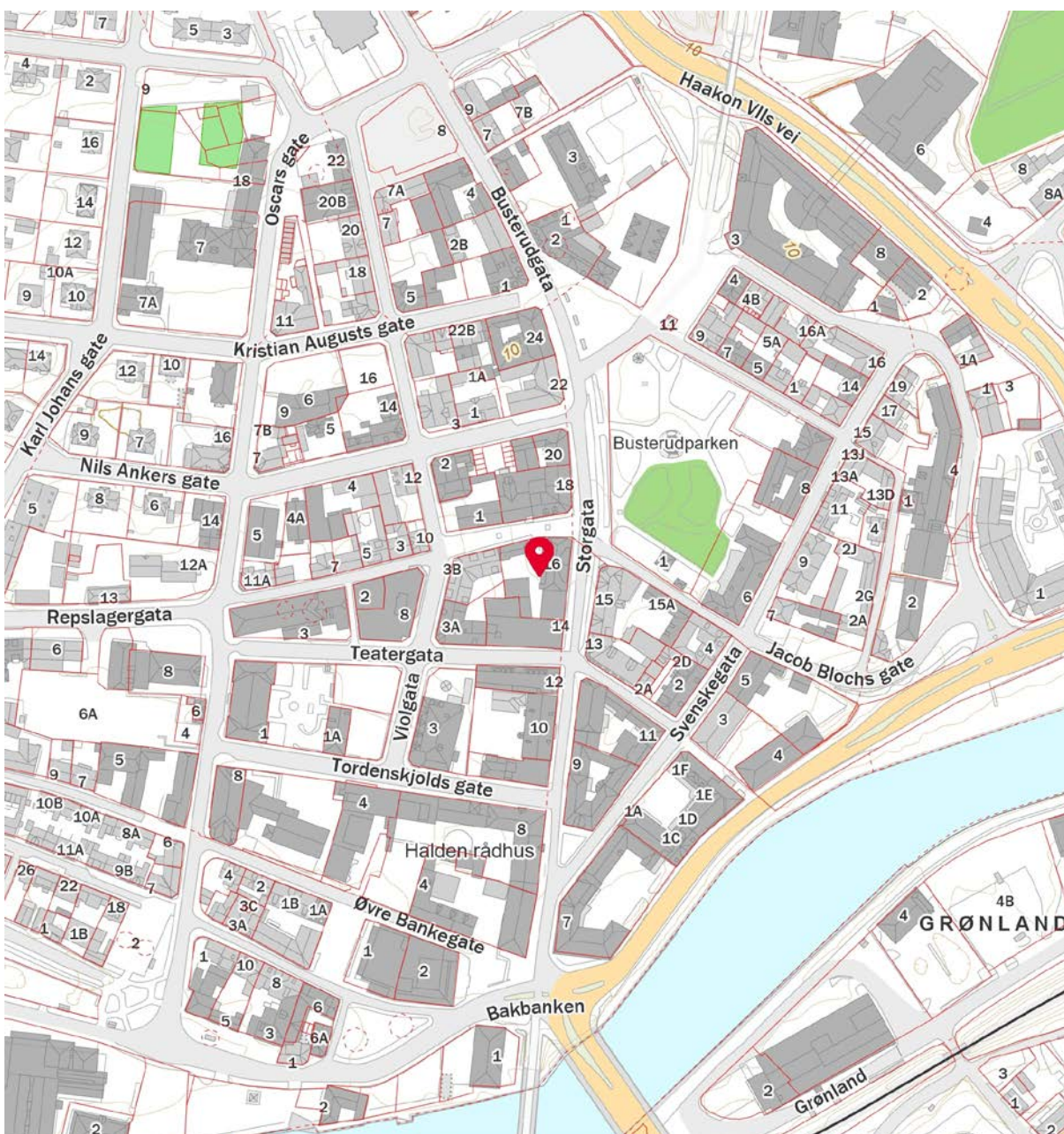
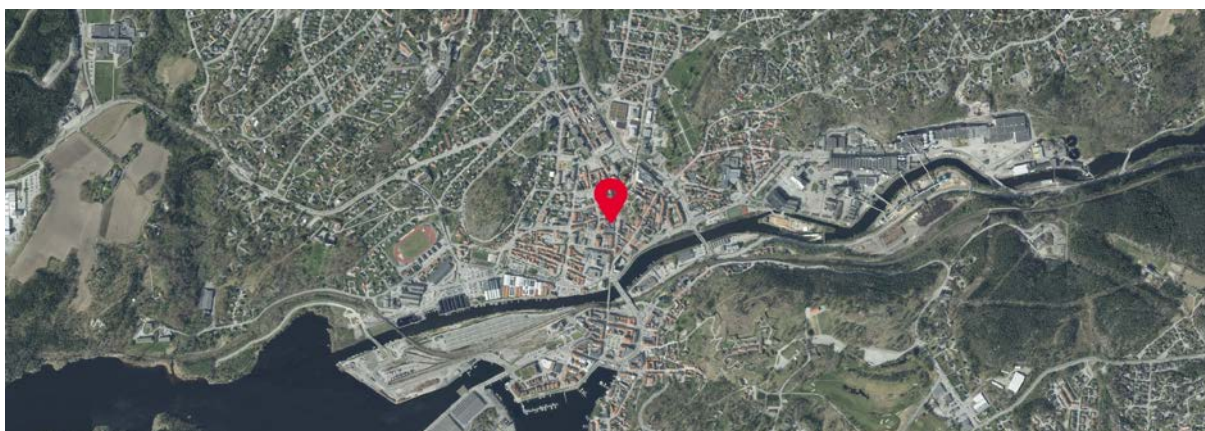
Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	4 min  0.3 km
Coop Extra Halden Post i butikk	6 min  0.5 km



FINN

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



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



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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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: Storgata 16 A - seksjon 4
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre