

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 288,-
Omkostn.: Kr 56 440,-
Total ink omk.: Kr 2 258 728,-
Felleskostn.: Kr 1 824,-
Selger: Ingvar Skretting
Signe Elisabeth Skretting

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 60/63 kvm
Tomtstr.: 490.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 286
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1101250177

Pen, selveiet toppleilighet med flott balkong og nydelig utsikt mot festningen og Rødsfjellet!

Velkommen til Nedre Bankegate 30!

En moderne leilighet 3.etasje med gjennomgående god standard. Fra felles atrium er det trapper opp til en svalgang med inngang til hver enkelt leilighet. Fra stuen er det utgang til stor vestvendt takbalkong.

Solrikt og uten innsyn, med utsikt til Rødsfjellet. Attraktiv, sentral beliggenhet med kort vei til alle typer av byens servicetilbud.

Området består opprinnelig av verneverdig trehusbebyggelse oppført fra tiden rundt 1830. Et meget koselig område av Halden sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	49
Informasjon om eiendommen	54
Nabolagsprofil	93
Andre vedlegg	96
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 63 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad, entré.

BRA-e: 3 kvm Bod i bakgård.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Balkong.

Ikke målbare arealer

Grunnet lav himlingshøyde har ikke bod bak kjøkken målbart bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har skrå himling som starter fra 0.6 meter høyde. Godkjent bruksareal måles fra 1.9 meter høyde og 0.6 meter inn mot vegg.

Bruksarealet blir derfor mindre enn gulvareal.

Bod i bakgård er målt opp av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

490.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles atriumhage med asfaltert dekke, blomsterurner og sitteplasser, kun for byggets beboere.

Beliggenhet

Populær, sentrumsnær beliggenhet i Halden sentrum. Leiligheten ligger rett ved Tista senter som har et rikt utvalg av butikker og andre servicetilbud. Her har man kort vei til bakeri, treningssenter, buss og tog, samt til turområder og bryggepromenade langs Tistaelven. Nabolaget består av koselige smågater og pen verneverdig trehusbebyggelse.

Adkomst

Direkte fra Nedre banke gate eller Bakbanken.

Bebyggelsen

Området består i stor grad av eldre, ærverdig bebyggelse med enebolig, leiligheter samt nyere leilighetsbygg bygget i gammel stil. Området består opprinnelig av verneverdig trehusbebyggelse oppført fra tiden rundt 1826-1830.

Bygningssakkyndig

Bolavi

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetskompleks på 3 etasjer oppført på støpt såle av ringmur av betong. Bindingsverk av tre og kledd med liggende kledning. Vinduer i 2-lags isolerglass. Utvendig belistet med vannbrett og pynteklosser. Saltakkkonstruksjon tekket med rød betongsstein. Takvindu og takterrasse i øverste leilighet.

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

Bad. Overflate vegger og himling.

- Servant viser tegn til krakelering/riss. Krakelering/riss skyldes ofte alder og spenninger i materialet-
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.

Bad. Overflate gulv.

- Det måles tilnærmet flatt gulv enkelte steder og noe fall mot vegg mellom badekar og skap. Fall rundt sluk er ikke målbart da sluk er plassert under dusjkabinett. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på

gulvet.

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm over gulv er ikke ivaretatt da terskel kun er 10 mm. Membran kan heller ikke bekreftes ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering.
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug.
- Stedvis riss i mykfuger mot vegg. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug.

Bad. Membran, tettesjiktet og sluk.

- Innfesting til gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Toalett kan være limt, men kan ikke bekreftes da det ikke var mulig å løsne hette til skrue på toalett.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

Andre rom.

- Det observeres noe knirk og knas i gulvet som kan komme av ujevnt undergulv. Det er for lite omlegg mellom skjøter på parkettgulv flere steder. Dette kan svekke stivhet og styrke i gulvet og føre til knirk eller brudd i endeskjøter. Det observeres også enkelte riss og hakk utover normale slitasjer, samt misfarging i endeskjøter som kan komme av feil bruk av vaskemidler.

Vinduer og ytterdører.

- Det er ikke vannbrettbeslag på vinduer. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Tørkesprekker og avflasset maling på utvendige trekarmen og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
- Det observeres noe svellskader på utforing og karm-lister rundt takvinduet på soverom. Utforing er montert i lodd og vater for å gi tilstrekkelig sirkulasjon, men innvendige karm-lister er feilmontert og vil fange opp kondensvann som renner. Det er ikke mulig å sjekke utvendig tettesjikt av vindu på befaring da dette ikke vurderes som forsvarlig. Det kan derfor ikke utelukkes at svellskader i utforing kan ha sammenheng med utett gjennomføring.

Det er utført fuktsøk rundt vindu og på gulv uten funn av unormale verdier på fukt.

- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes.

Varmtvannsbereder.

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling mot bad. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Kjetil Granberg den 08.01.2026 for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Entrè/gang, stor stue med kontor plass, kjøkken med spise plass og vakker utsikt mot festningen, romslig soverom med gardero beskap og direkte adkomst til bad, baderom med badekar og dusjkabinett og med opplegg til vaskemaskin.

1 utvendig lagringsbod på bakkeplan.

Standard

Lys kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer som medfølger i salget.

Spise plassen på kjøkkenet har vakker utsikt til festningen. Baderom er flislagt med varmekabler i gulv, badekar og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

Viser til vedlagte eierskifterapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser/boligsoneparkering.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

80236641

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 20 396

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift
Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 605 055

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 420 218

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

73/893

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring/vedlikehold av bygg, felles strøm, styrehonorar

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 824

Andel Fellesgjeld

Kr 2 288

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.01.2026

Andel fellesformue

Kr 26 836

Andel fellesformue dato

12.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Banken Atrium

Organisasjonsnummer

995494191

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Banken Atrium

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 286, seksjonsnummer 10 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

03.07.2007 - Dokumentnr: 534609 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 73/893

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.06.2002.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Halden kommune opplyser at eiendommen er regulert med formål bolig, og følger reguleringsplan G-194 med plannavn Banken, samt følger kommunedelplan / byområde. Hensynsone: H-570 Bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

2 288 (Andel av fellesgjeld)

2 202 288 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

55 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

56 440 (Omkostninger totalt)
68 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
71 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 258 728 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 270 628 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 273 428 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 440

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 000 Tilrettelegging
0 Visning pr stk kr 2500 etter inkludert 3 fellesvisninger
2 690 Eventuelt eierskiftegebyr forretningsfører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 700 Utlegg fotograf
4 404 Utlegg kommunale opplysninger
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 71 395

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler bistås av

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

26.01.2026

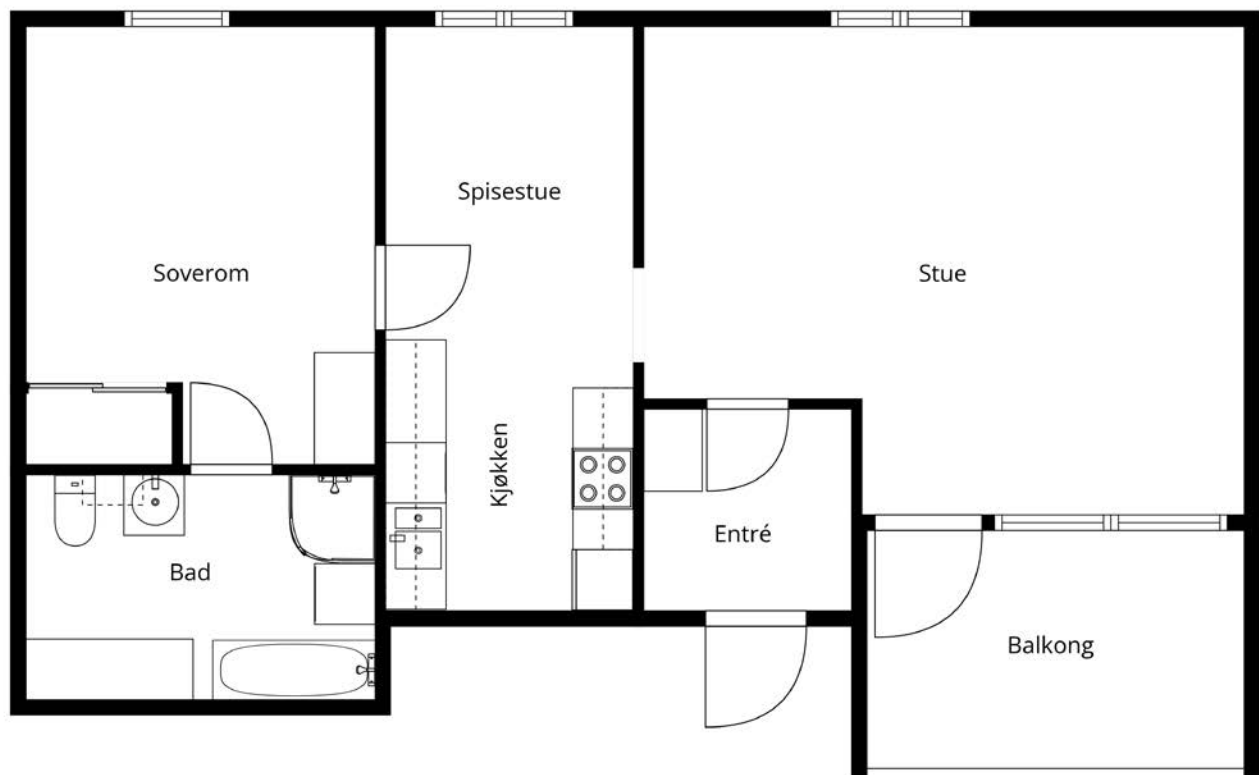


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

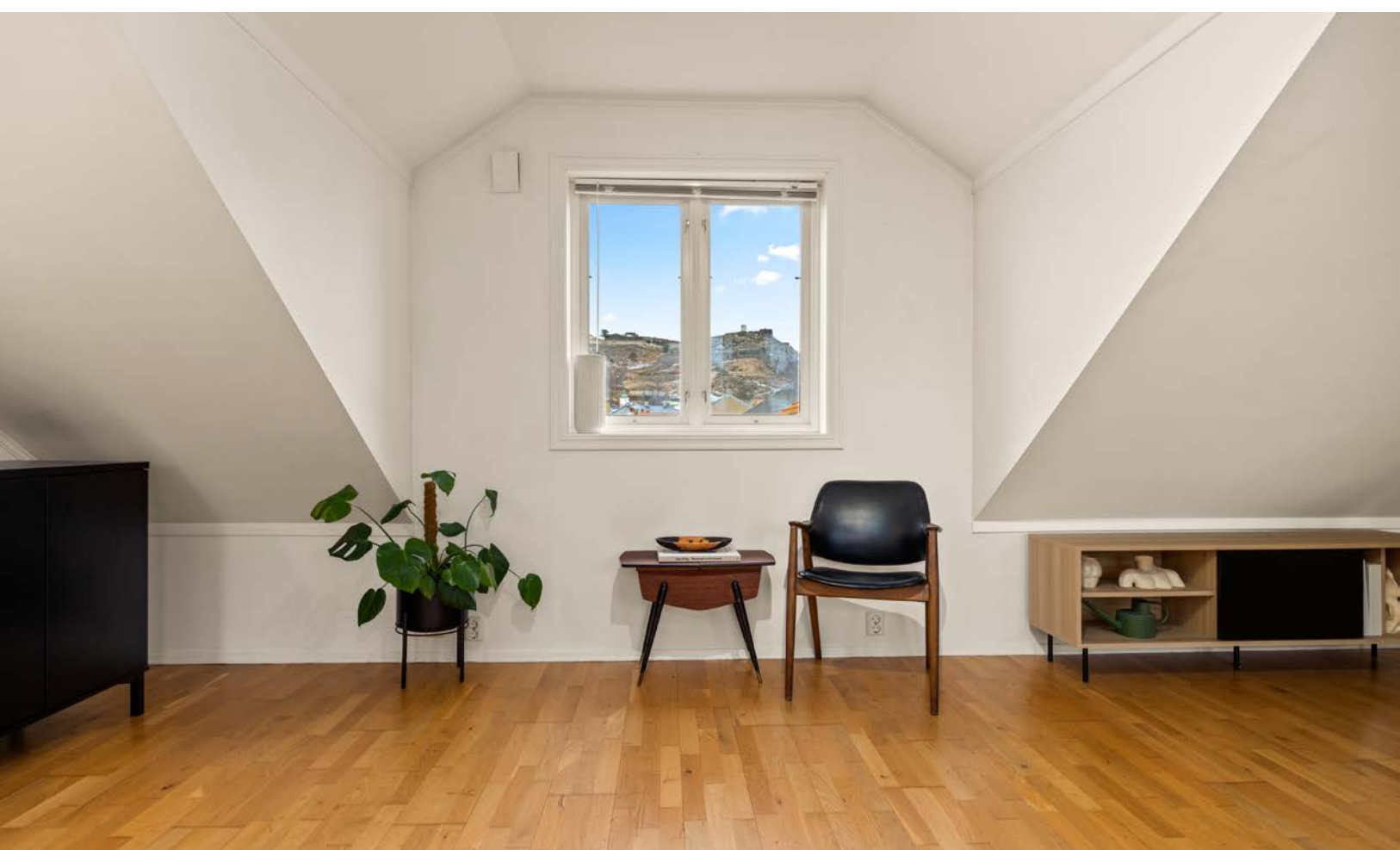


















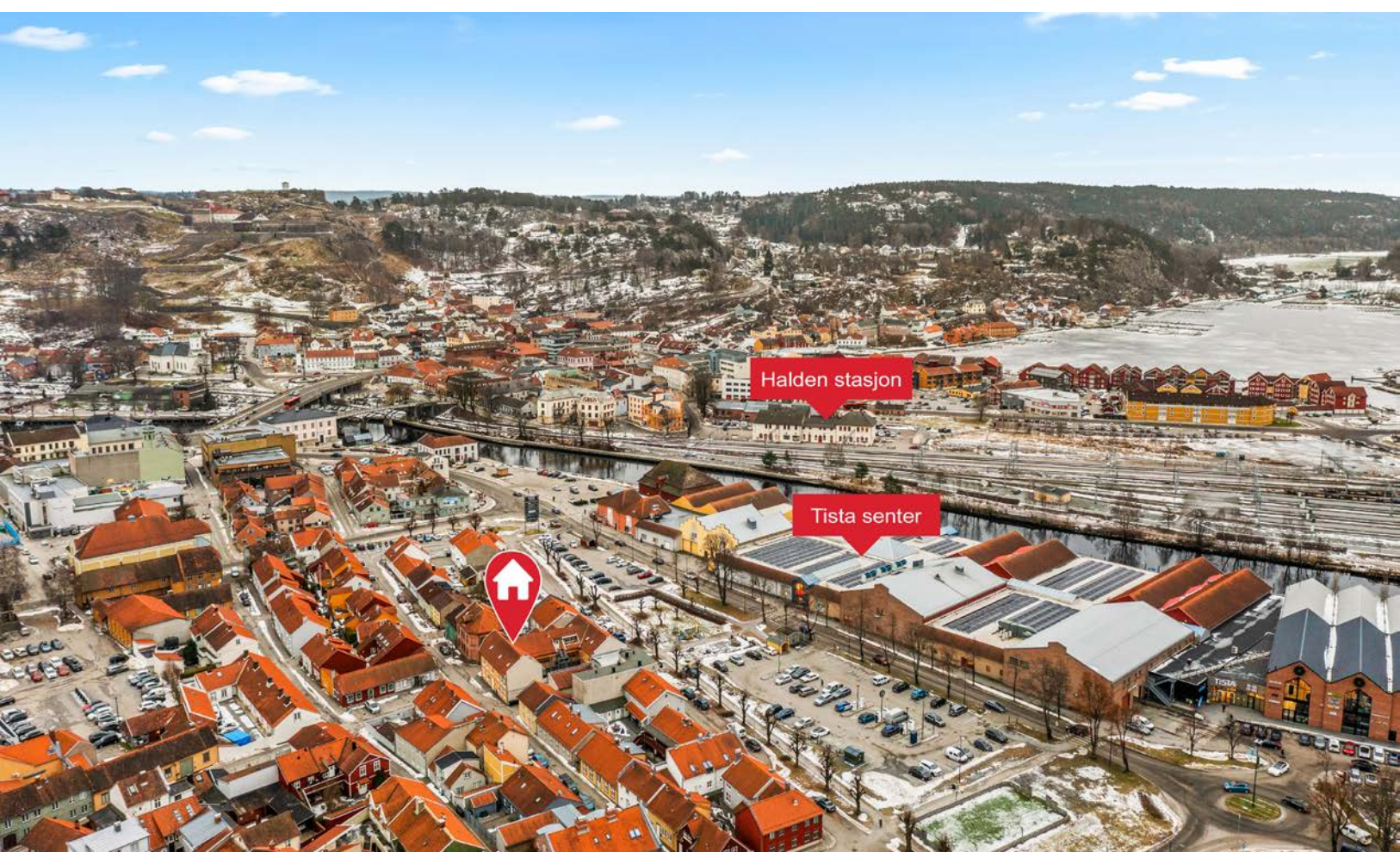








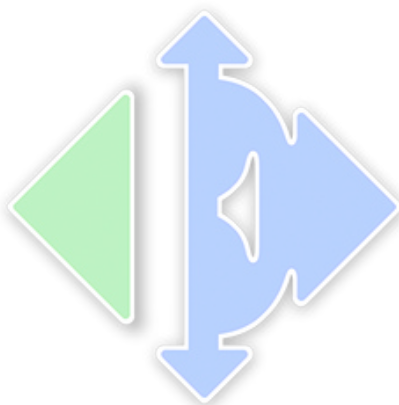






Vedlegg

Selveierleilighet
Nedre Bankegate 30
1771 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 08/01/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 286
Hjemmelshaver:	Ingvar Skretting og Signe Elisabeth Skretting
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2007
Tomt:	Felles tomt 544 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ingvar Skretting og Signe Elisabeth Skretting
Befaringsdato:	08.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Asfaltert skjermet bakgård med boder og felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetskompleks på 3 etasjer oppført på støpt såle av ringmur av betong. Bindingsverk av tre og kledd med liggende kledning. Vinduer i 2-lags isolerglass. Utvendig belistet med vannbrett og pynteklosser
Saltakkonstruksjon tekket med rød betongsstein. Takvindu og takterrasse i øverste leilighet

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 3. etasje med god planløsning. Leilighet er utstyrt med takvindu og takterrasse på 8.2 kvm. Boligen er godt vedlikeholdt, men med noe ekstra slitasje på parkettgulv. Enkelte avvik knyttet til bad og vinduer. Boligen er ellers i god stand

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovn
- Gulvvarme på bad

BOD:

- Bod i bakgård på 3.2 kvm. Bod er målt opp av selger da boden var utilgjengelig på befaringsdagen

PARKERING:

- Etter borettslagets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**3.ETG**

Vegger: Malt strietapet. Flislagt på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkettgulv. Flislagt på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende

Ny membran på balkonggulv i 2025

FELLESKOSTNADER:

Det er ikke fremlagt opplysninger om felleskostnader

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.Etasje	60			8
Bod i bakgård		3		
SUM BYGNING	60	3		8
SUM BRA	63			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, soverom, bad, entré

BRA-e:

Bod i bakgård

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 3 etasje er fra 0,6 meter til 2.44 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boligen har skrå himling som starter fra 0.6 meter høyde. Godkjent bruksareal måles fra 1.9 meter høyde og 0.6 meter inn mot vegg.

Bruksarealet blir derfor mindre enn gulvareal.

-Grunnet lav himlingshøyde har ikke bod bak kjøkken målbart bruksareal

-Bod i bakgård er målt opp av selger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og leietager var til stede ved oppstart av besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingrid Schau Skretting, Leietager

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

08/01/2026

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Servant viser tegn til krakelering/riss. Krakelering/riss skyldes ofte alder og spenninger i materiale

-Dør og omramming er plassert i våtsonen og virker ikke å være utført med fuktbestandig materialet. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Høyde på terskel over gulv måles til 10 mm

Grunnet kabinettets og badekarets plassering er ikke høydeforskjell sluk/terskel, fallforhold på hele gulvet eller i nedslagsfelt målbart

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv enkelte steder og noe fall mot vegg mellom badekar og skap. Fall rundt sluk er ikke målbart da sluk er plassert under dusjkabinett. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm over gulv er ikke ivarettatt da terskel kun er 10 mm. Membran kan heller ikke bekreftes ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

-Stedvis riss i mykfuger mot vegg. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt under fliser er ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvise på denne typen sluk

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Innfesting til gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Toalett kan være limt, men kan ikke bekreftes da det ikke var mulig å løsne hette til skruer på toalett
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2006. Type ukjent

Slettmalte vegger og tak. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Vegg over kjøkkenbenk er flislagt og forseglet med fug langs kjøkkenbenk

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Benkeplate er noe svellet mot kum. Dette kan komme av manglende forsegling langs kum. Vannsøl fra armatur kan trekke seg inn i materiale og forårsaker svelleskader. Det anbefales å forsegle mot kum
- Det observeres noe knirk i gulvet. Parkett har enkelte riss og merker som følge av slitasje og bruk
- Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring av kjøkken, men anbefales alltid

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 7 mm på strekker under 2 meter og opptil 15 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder

GULV:

-Noe ekstra slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheg kan fremkomme ved salg

Merknader:

-Det observeres noe knirk og knas i gulvet som kan komme av ujevnt undergulv. Det er for lite omlegg mellom skjøter på parkettgulv flere steder. Dette kan svekke stivhet og styrke i gulvet og føre til knirk eller brudd i endeskjøter. Det observeres også enkelte riss og hakk utover normale slitasjer, samt misfarging i endeskjøter som kan komme av feil bruk av vaskemidler

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet uten lufteventiler i toppen. Det er montert ett takvinduer på soverom. Det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra byggeår

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Det er ikke vannbrettbeslag på vinduer. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

-Tørkesprekker og avflaset maling på utvendige trekarmen og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Det observeres noe svells-kader på utforing og karm-lister rundt takvinduet på soverom. Utforing er montert i lodd og vater for å gi tilstrekkelig sirkulasjon, men innvendige karm-lister er feilmontert og vil fange opp kondensvann som renner. Det er ikke mulig å sjekke utvendig tettesjikt rundt vindu på befaring, da dette ikke vurderes som forsvarlig. Det kan derfor ikke utelukkes at svells-kader i utforing kan ha sammenheng med utett gjennomføring. Det er utført fuktsøk rundt vindu og på gulv uten funn av unormale verdier på fukt

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse på 8.1 kvm, utstyrt med taklys, utekontakt og solskjerming. Vegger kledd med trepanel og gulv dekket med plastheller.

-Det måles tilfredsstillende høyde og utforming på rekkverk

-Det er montert membran på gulv i 2025 av sameie/borettslag

Det er ikke mulig måle fallforhold på gulv fra vegg på befaringsdagen grunnet plastheller og møblering

Merknader:

©mstr.no

10/14

www.bmtf.no

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

VVS anlegg med varierende materiale, dels stålrør og rør-i-rør. Avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert på bad. Stoppekran er funksjonstestet på befaringsdagen
- Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Dette var ikke et krav i 2007, men nevnes da det gir en usikkerhet om utførelse

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
 Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

200 liter varmtvannsbereder fra høyax, plassert i bod. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontaktog plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling mot bad. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Anlegget er skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført den 26.02.2010

-Det foreligger en rapport/avvik som ikke er meldt utbedret. Saken er parkert hos DLE Elvia

Merknader:

- Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert den 10.06.2002

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på nybygg i kommunens arkiver datert den 11.07.2007

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Servant viser tegn til krakelering/riss. Krakelering/riss skyldes ofte alder og spenninger i materialet
- Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det måles tilnærmet flatt gulv enkelte steder og noe fall mot vegg mellom badekar og skap. Fall rundt sluk er ikke målbart da sluk er plassert under dusjkabinett. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm over gulv er ikke ivaretatt da terskel kun er 10 mm. Membran kan heller ikke bekreftes ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Stedvis riss i mykfuger mot vegg. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Innfesting til gulvmontert toalett kan ha perforert membran. Toalett kan være limt, men kan ikke bekreftes da det ikke var mulig å løsne hette til skrue på toalett
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

3.1 Andre rom

- Det observeres noe knirk og knas i gulvet som kan komme av ujevnt undergulv. Det er for lite omlegg mellom skjøter på parkettgulv flere steder. Dette kan svekke stivhet og styrke i gulvet og føre til knirk eller brudd i endeskjøter. Det observeres også enkelte riss og hakk utover normale slitasjer, samt misfarging i endeskjøter som kan komme av feil bruk av vaskemidler

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det er ikke vannbrettbeslag på vinduer. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.

-Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekke-dannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid

-Det observeres noe svellskader på utforing og karm-lister rundt takvinduet på soverom. Utforing er montert i lodd og vater for å gi tilstrekkelig sirkulasjon, men innvendige karm-lister er feilmontert og vil fange opp kondensvann som renner. Det er ikke mulig å sjekke utvendig tettesjikt av vindu på befaring da dette ikke vurderes som forsvarlig. Det kan derfor ikke utelukkes at svellskader i utforing kan ha sammenheng med utett gjennomføring. Det er utført fuktsøk rundt vindu og på gulv uten funn av unormale verdier på fukt

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling mot bad. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250177	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Signe Elisabeth Skretting	Ingvar Skretting
Gateadresse	
Nedre Bankegate 30	
Poststed	Postnr
HALDEN	1771
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250177

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250177

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Elisabeth Skretting	930ab322caccccd279a06 8262f3759c9b92e49d4	24.11.2025 20:42:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvar Skretting	1edc883dc83c2e9fa13798 cecdc24ca95dd8a014	24.11.2025 20:35:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250177

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Banken Atrium

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Banken Atrium har forretningskontor i Halden kommune. Sameiet består av 10 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 03.07.2007.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 62, bnr. 286 i Halden kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler som er fastsatt av sameiemøtet.

Dersom seksjonseier ønsker å leie ut sin seksjon, må dette godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Styret har ikke adgang til å vektlegge forhold som leietakers kjønn, etnisitet, religion eller livssyn, politiske sympatier eller om leietaker har nedsatt funksjonsevne.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Sameiet har rett til å føre installasjoner slik som rør, ledninger og kanaler gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 3 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles som hovedregel etter sameierbrøken, som er definert ut ifra seksjonenes størrelse. Utgifter som gir lik nytteverdi uansett sameierbrøk fordeles etter eierandel, det vil si 1/10 av utgiftene per seksjon.

Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierne som følge av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. I dag utgjør panteretten 1 G.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

§ 5 Registrering av sameiere

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Leietaker eller kjøper skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn, og det er ikke adgang til å vektlegge forhold som kjønn, etnisitet, religion eller livssyn, politiske sympatier, eller nedsatt funksjonsevne.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 Styrets kompetanse

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

§ 8 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst tjue prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets beretning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til ev. godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12 Om årsmøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig fravær. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtet være lederens ansvar å føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Revisjon og regnskap

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 14 Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstiger seks måneder.

Med to tredjedelers flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 19 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER

for eierseksjonssameiet Banken Atrium

1. INNLEDNING

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted å bo og for å skape et trivelig bomiljø til beste for alle beboerne. Alle beboere anmodes om lojalt å følge de regler som følger nedenfor.

2. RENHOLD

2.1 Sjøppelordningen

Papiravfall hentes en gang i måneden og kan settes ut på henvist plass dagen før eller samme dag som det hentes. Kalender med oversikt over datoer for henting henges opp i søppelrom.

2.2 Utendørs renhold

Alle hjelper til med å holde fellesarealene ryddige. Hver vår blir det innkalt til dugnad for å gjøre atriet klart til sommersesongen.

3. YTTERDØRER OG SKILTING

Ytterdørene inklusiv dørene til biloppstillingsplass skal til enhver tid være låst. Ikke slipp inn uvedkommende.

Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilting på postkasse og ringetablå.

4. LEILIGHETEN

4.1 Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten og i atriet hverdager mellom kl. 22.00 og kl. 07.00, lørdager fra kl. 17.00 og hele døgnet på søndager og helligdager. Med generell ro mener vi at boring, banking og lignende unngås og at stereoanlegg og lignende brukes på et nivå som ikke sjenerer naboene.

4.2 Reparasjoner, vannlekkasje, mv.

Eier er ansvarlig for reparasjoner i egen leilighet. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC og avløpsrør på terrasser ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør, etc. må utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av den enkelte sameier.

5. DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt. Husdyrholderen plikter selv å sørge for at husdyrholdet ikke forårsaker ulemper av noen art for de andre beboerne. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å ha husdyr i atriet uten tilsyn.

6. PLASSERING AV UTSTYR OG REDSKAP

6.1 Atriet

Sykler og barnevogner skal plasseres på anvist plass.

6.2 Parkering

Sørg for at besøkende ikke blokkerer Liljegata eller bilene som står parkert på parkeringsplassene.

7. DIVERSE

7.1 Parabolantenne

Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne uten tillatelse fra styret.

7.2 Rømningsveier

Rømningsveier (trapp og svalgang) må ikke blokkeres.

7.3 Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler(e) og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Eier/leieboer har ansvaret for at utstyret er til stede og at det til enhver tid fungerer.

7.4 Brudd på husordensregler

Brudd på husordensregler

Brudd på ovennevnte husordensregler innebærer mislighold av sameieavtalen. Hvis en sameier til tross for gjentatte skriftlige advarsler vesentlig misligholder disse husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jf. Lov om eierseksjoner av 30.05.1997 nr. 31, §26.

Årsmøtet for Banken Atrium 20.03.2025

Tilstede: 7 stemmeberettigede bestående av:

Jan Egil Olsen, Hilde Irene Olsen, Bjørn Oscar Aaserud, Ragnhild Aud Lund Aaserud, Rune Dahl, Grethe Dahl, Jan Tore Odegard

Agenda:

1. Valg av møteleder, referent og to personer til å underskrive protokollen.

Forslag:

Møteleder: Rune Dahl – godkjent.

Referent : Grethe Dahl – godkjent.

To personer til å underskrive protokollen: Jan Olsen og Jan Tore Odegard – godkjent.

2. Godkjenning av innkalling og sakliste

OK

3. Regnskap for 2024

Bjørn gikk gjennom regnskapet inkl. noter.

Årets underskudd er på kr. 3.085,- og skyldes i hovedsak bygningsmessige kostnader, og belastes vedlikeholdsfondet.

Jan Tore lurte på hvorfor noe blir betalt på forskudd. Dette dreier seg stort sett om forsikringer, og det er vanlig at dette betales på forskudd. I tillegg synes han det er litt lave renter på sparepengene våre. Her går det an å undersøke om vi kan få litt bedre rente. Styret undersøker.

4. Vedlikehold av bygg

Vedlikehold 2024 besto i å male opp en del av fasaden, byttet dørlås mot garasjer(elektronisk) vask av tak over boder i atriet og takrenner generelt, samt bytte av calling-anlegg i fire leiligheter.

For 2025 bør vi tenke på å få vasket taket på nordsiden, det begynner å vokse mose der.

Dette må utføres av fagpersonell.

5. Vårdugnad med inspeksjon røropplegg i skaper, dato ca. uken før 17/5

Rune ønsker å innføre en årlig inspeksjon av røropplegg, dette kan styret utføre selv. Ønsket er å forhåpentligvis oppdage dårlige rør og evt. lekkasjer så tidlig som mulig.

Vårdugnad (litt beplantning, spyling av uteområde/garasje m.m.) Onsdag 14. mai kl. 17.00

6. Høstfest

Vi går for høstfest i år også istedenfor en sommerfest.

7. Ny bruk av avfallsrom er sjekket ut, søknad til Halden kommune må utføres

Jan har vært i kontakt med kommunen ang. tillatelse til å tette veggene (rammeverket er der). Dette er søknadspliktig. Jobben kommer beboere i sameiet til å utføre selv.

8. Røyking innenfor sameiets område/gjennomgang av husordensregler

Mange er plaget av røyk som kommer inn i leilighetene via åpne vinduer. Dette er ikke omtalt i «Husordensregler for boligsameie Banken Atrium». Hvis dette punktet skal inn i husordensreglene, må dette tas opp på et eget møte, da *endringer av reglene* ikke har vært sendt ut som eget punkt på agendaen til årsmøtet.

Konklusjon: styret ser på disse reglene da det er flere av reglene som er utdatert.

9. Økonomistatus

Ikke noe å tilføye her, da alt ble gjennomgått på pkt. 3

Vi har generelt en god økonomisk situasjonen i sameiet, og det er ikke noen grunn til å øke fellesutgiftene i år.

10. Branninspeksjon, dato settes senere

Vi har hatt inspeksjon tidligere av Norsk Brannvernforening. Vi hadde en veldig dyr avtale med dem, denne er avsluttet nå.

Forslag fra styret er å ta en gjennomgang samtidig med rørinspeksjon (på dugnads-dagen) hvor alle brannslukningsapparat blir kontrollert og batterier i brannvarslere byttes.

11. Styre- og regnskapsvederlag

Forslag: styrevederlaget beholdes likt som i fjor (kr 6 000,- pr. styremedlem).

Regnskapsvederlaget foreslås kr 10 000,-

Vedtatt.

12. Valg

Leder: Rune Dahl (ikke på valg)

Medlemmer: Jan Olsen, er på valg – valgt!

og Bjørn Aaserud (ikke på valg)

13. Eventuelt

- Revisjon: Jan Tore foreslår at vi skal ha revisjon av regnskapet, ikke for at vi er pliktige til det, men som en trygghet for både regnskapsfører og sameiet generelt. Dette vil være et kostnadsspørsmål. Styret undersøker.

- Utgangsdøra som vender mot Tistasenteret lager mye bråk når den lukker seg. Vi prøver å sette på et tetningslist for å dempe lyden litt.

- Beredskap: vi bør se på mulighetene for å en kollektiv løsning på f.eks. vannreserver.

Sted: Halden

Dato: 25.03.25 Sign. Jan Erik Olsen

Dato: 25.03.25 Sign. Jan Tore Aaserud



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Nedre Bankegate 30, 1771 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 152,24 kr
Eiendomsskatt	3 519,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	6 651,00 kr
Sum	21 567,32 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1177200 prom	3.00	1/1	0 %	3 532,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Vanngesbyr	15%	120 m3	26.84	1/1	0 %	3 220,92 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	120 m3	43.72	1/1	0 %	5 246,76 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	20 396,74 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Nedre Bankegate 30, 1771 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Nedre Bankegate 30, 1771 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 544 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 55 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 544 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570
	Delareal 490 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-720
Navn	Tista senter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1530/Reguleringsbestemmelser_Tista%20senter_15%2010%202020.pdf
Delarealer	Delareal 32 m ² RPHensynsonenavn H320 Faresone Flomfare
	Delareal 32 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF20
Id	G-194
Navn	Banken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.02.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/33/G-194.pdf
Delarealer	Delareal 52 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 461 m ² Formål Boliger Feltnavn B5



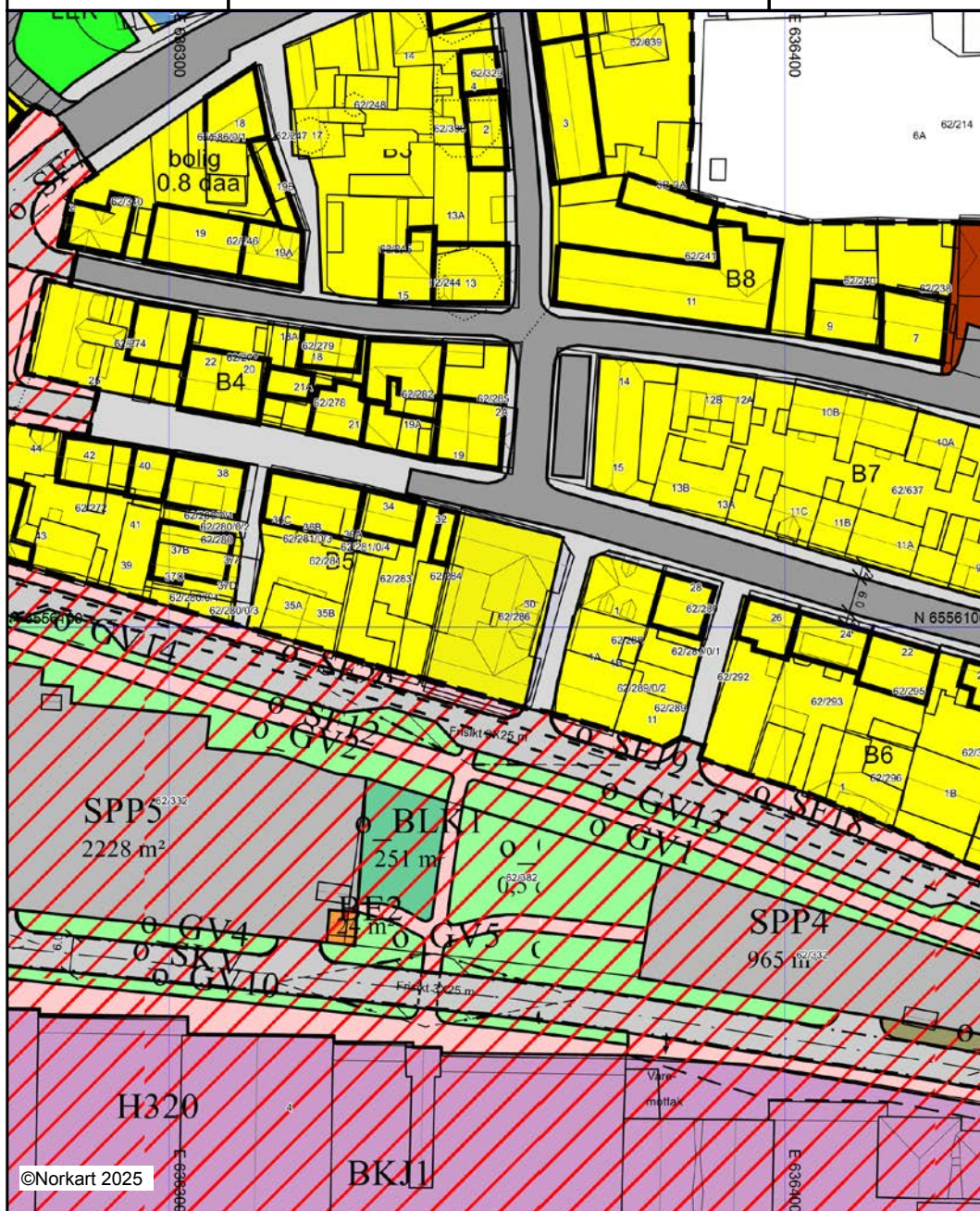
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/286/0/10
Adresse: Nedre Bankegate 30
Utskriftsdato: 23.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Parkeringsplass
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kjøpesenter
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Park
-  Vegetasjonsskjerm
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BANKEN, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen som er datert 24.9.79, sist revidert 29.5.80.

§ 2. Reguleringsområdet er inndelt i mindre områder, kvartaler merket B for boligutnytting, BF for blandet utnytting til boliger, forretninger/kontorer, F for forretninger/kontorer og A for almen-nyttig formål.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

§ 3. Bebyggelsen skal oppføres innenfor den utnytting som er anført i bestemmelsens §§ 12, 15 og 18. Med %-utnytting forstås forholdet mellom samlet bebygget grunnflate, også uthus/garasje, og netto tomt.

For de kvartaler som ikke er benevnt med grense for utnytting kan ny bebyggelse oppføres med en samlet utnytting som i dag.

§ 4. Der hvor byggegrense ikke er vist, faller den sammen med grensen for reguleringsformålet. Bygninger kan oppføres i tomtegrensen såfremt dette ikke strider mot disse reguleringsbestemmelsene, og skal i så fall utføres med godkjente branngravler.

BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

§ 5. Deler av eksisterende bebyggelse er angitt med streksymbol på planen som bevaringsverdig bygning, og skal inngå som en del av bebyggelsesplan.

Bebyggelse angitt på planen som bevaringsverdig kan istandsettes, om- og påbygges, forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner og former, materialbruk og farger opprettholdes, eller tilbakesføres til sin opprinnelige karakter.

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 6. Bygninger - også uthus - som i planen er vist som bevaringsverdig p.g.a. egenverdi eller miljøverdi, skal bevares der de står.

§ 7. Før nybygg, fasadeendringer eller fornyelse av større bygningsområde tas opp til endelig behandling, kan bygningsrådet kreve at det nye vises innpasset i det gjenværende, eksisterende bygnings-

miljø med fasadeoppriss som også omfatter tilstøtende bebyggelse, og eventuelt en bebyggelsesplan for hele eiendommen.

- § 8. Før bygningsrådet tar standpunkt til bygge- og ombyggings- og rive-saker bør byggesaken drøftes/utformes i samarbeid med antikvarisk myndighet.
- § 9. Bygningsrådet skal påse at den nye bebyggelsen tilpasses den eksisterende i format, materialer, takform, vindusformater m.m., og utvendig farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 10. Der forholdene ligger til rette for det, skal grunneiere enkeltvis, eller ved samarbeid sørge for at det på egen grunn blir etablert tilfredsstillende parkering og eventuell mulighet til varepåkavlesing. Krav til antall parkeringsplasser avgjøres av bygningsrådet.

AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE (Angitt med gul farge).

- § 11. På felt B3, B5, B6, B7 og B8 kan oppføres bebyggelse innredet til boligformål med en samlet bebygget grunnflate på 65 % av netto tomt. Bygningsrådet kan etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelsen for de eiendommer som i dag overskrider den regulerde utnyttning.
- § 12. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer, og med adgang til innredning av eventuell loftsetasje i samsvar med gjeldende bygningslovgivning.
- Gesimshøyden skal ikke overstige 5,8 m over ferdig planert terreng/fortau.
- § 13. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° såfremt dette ikke kommer i konflikt med bestemmelsens § 9.

AREAL FOR BLANDING AV BOLIGER, FORRETNINGER, KONTORER (Angitt med blå/gul farge i striper).

- § 14. På delt BF1, BF2 og BF3 kan oppføres bebyggelse innredet til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med en samlet bebygget grunnflate på 70 % av netto tomt.

§ 15. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2½ etg. og gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m over ferdig planert terreng/fortau.

§ 16. Bygningsrådet kan forby etablering av virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Virksomhet bør ha plass for vare- av/pålessing på egen grunn. Bygningsrådet kan pålegge slik utforming og med plass til parkering fra felles kvartal - inn/utkjøring der dette er hensiktsmessig.

AREAL FOR FORRETNINGER, KONTORER (Angitt med blå farge).

§ 17. I kvartal F kan oppføres bebyggelse, innredet til forretninger og/eller kontorer, med en samlet bebygget grunnflate på 70 % av netto tomt. Bebyggelsen mellom Halden Sparebank, Øvre- og Nedre Bankegt. og kvartalets østre stiplede byggelinje, kan oppføres med inntil 3 etg. og gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 m over ferdig planert terreng/fortau. Bebyggelsen mellom kvartalets vestre stiplede byggelinje og formålsgrense kan oppføres med inntil 2½ etg., og gesims som ikke overstiger 7,5 m over ferdig planert terreng/fortau.

§ 18. Søknad om byggetillatelse for bebyggelse kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele kvartalet, med redegjørelse for vare- av/pålessing på egen grunn og plass for parkering.

AREAL FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 19. Bygningsrådet kan forby etablering av virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 20. Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

AREAL FOR FRIOMRÅDER (Angitt med grønn farge).

§ 21. Planens lekeplasser skal opparbeides hensiktsmessig for lek, og skal sikres i nødvendig grad med gjerde som bør oppføres i tre-materialer.

- § 22. Bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygning på lekeplass ved Repslagergata hvis arealet skal benyttes til barnepark.
- § 23. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

Hans Lønne
3. februar 1982.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 286, Seksjonsnr 10	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Nedre Bankegate 30, gatenr 4900	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1771 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	26.06.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	73/893
Arealkilde:				Areal felles tomt:	544,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/286	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/286/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/8	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/9	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/286	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/286/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/8	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/9	0,0
			Mottaker	3101/62/286/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.06.2007	Avgiver	3101/62/286	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/62/286/0/10	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Bankegate 30	H0301	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.01.2002
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	781,0	Igangset.till.:	03.01.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.07.2007
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	781,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	24614182			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		264,0		264,0				
H02	5		331,0		331,0				
H03	1		186,0		186,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

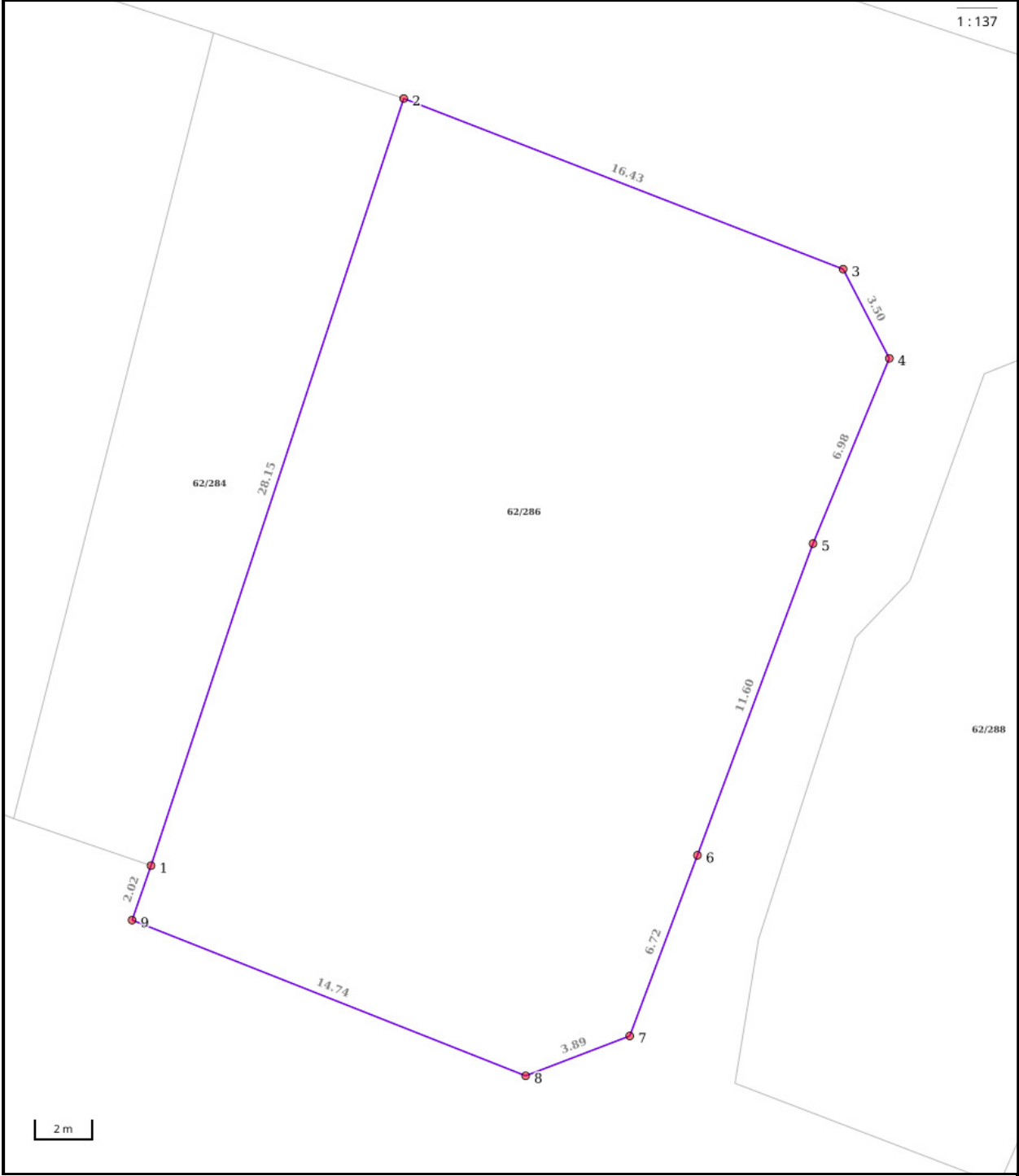
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 544,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 091,58	636 341,75	28,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 119,00	636 348,12	16,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 114,45	636 363,91	3,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 111,50	636 365,79	6,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 104,83	636 363,73	11,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 093,64	636 360,69	6,72m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 087,16	636 358,90	3,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 085,45	636 355,41	14,74m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 089,62	636 341,27	2,02m	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.

Returneres etter tinglysing til *Halden kommune*
ors. 974591693
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Postboks 13, 1751 Halden
Tlf. 69 21 19 50
Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(etikk det som ikke passer)

 Doknr: 534609 Tinglyst: 03.07.2007
 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunennr | Kommunens navn

0101 HALDEN

62 286

2. Hjemmelshaver(e)

 Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

Navn

 Ideell andel³⁾

9893110976

STUEN UTVIKLING AS

1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	61	BG	13				25				37				49			
2	B	66		14				26				38				50			
3	B	69	BG	15				27				39				51			
4	B	65		16				28				40				52			
5	B	123	BG	17				29				41				53			
6	B	111	BG	18				30				42				54			
7	B	140	BG	19				31				43				55			
8	B	123	BG	20				32				44				56			
9	B	62	BG	21				33				45				57			
10	B	73	BG	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				893				= nevner:				893							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Stuen utvikling AS skal ha hjemmel til seksjonene 1-10

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

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

6. Tegninger m v

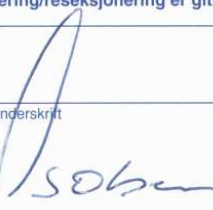
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantthaver 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 hvor sameiebrøken reduseres)
Halden, 13.06.07	FOR STUEN UTVIKLING AS Bjørn Huseby	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ 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 tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
62	286			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
26.06.2007		 J.S.Olsen oppm.sjef		
HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten				

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



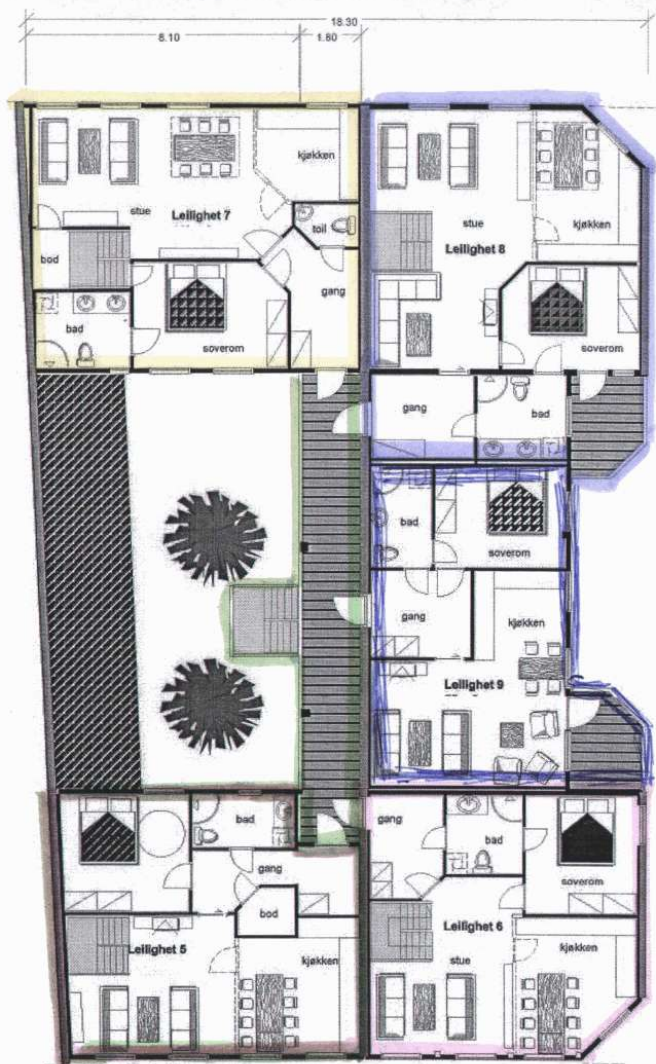
1. etasje

- | | | | |
|---|-------------|---|--------|
|  | sno 1 |  | sno 5 |
|  | sno 2 |  | sno 6 |
|  | sno 3 |  | sno 7 |
|  | sno 4 |  | sno 8 |
|  | Fellesareal |  | sno 9 |
| | |  | sno 10 |



Loffetasje

- s no 5
- s no 6
- s no 7
- s no 8
- s no 10
- Fellesareal

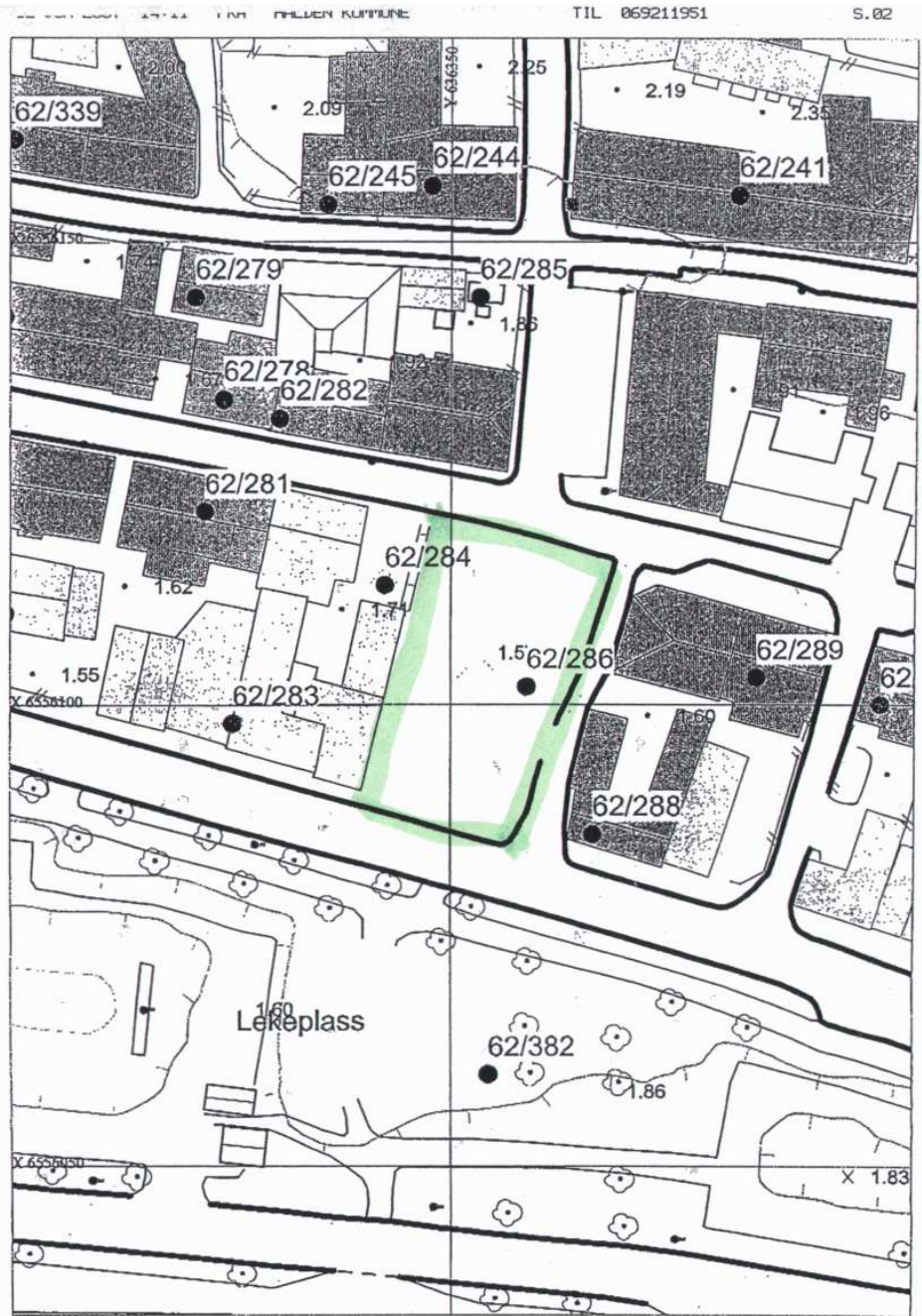


2. etasje

2008 1:100 2. etasje tegning nr. 2

borgconsult arkitektur

-  sno 5
-  sno 6
-  sno 7
-  sno 8
-  sno 9
-  Fellesareal



ANTAL S.02



gnr 62 bnr 286

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/286/0/10, Nedre Bankegate 30, 1771 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	19.01.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.01.2026	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	19.01.2026	Ikke funnet	0.55 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	19.01.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	94.1 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.21 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 19.01.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

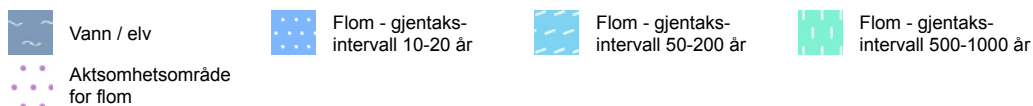
500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Beskrivelse

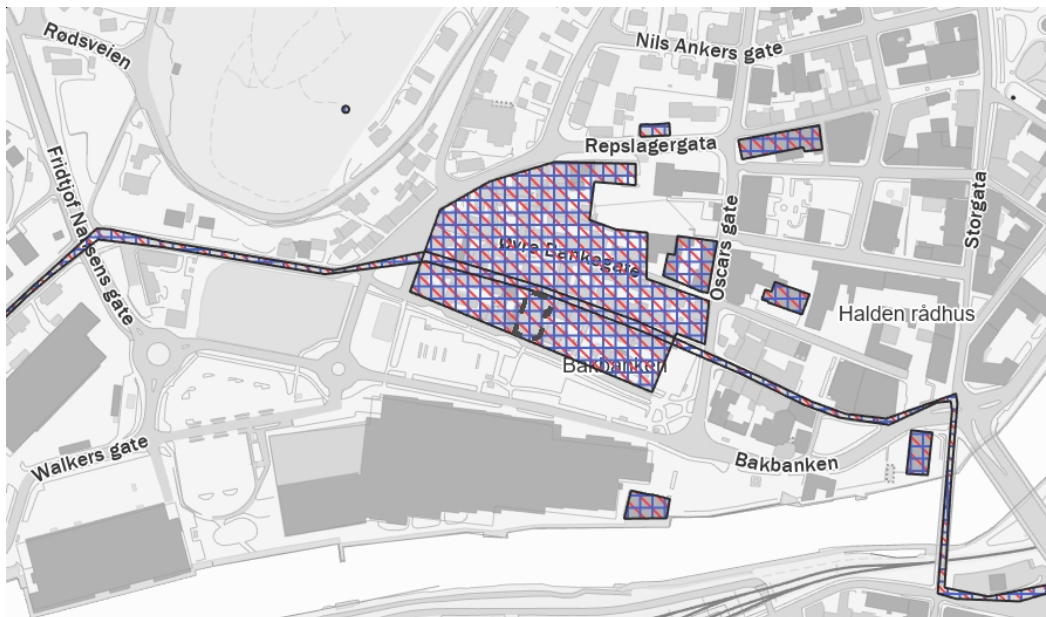
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	19.01.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

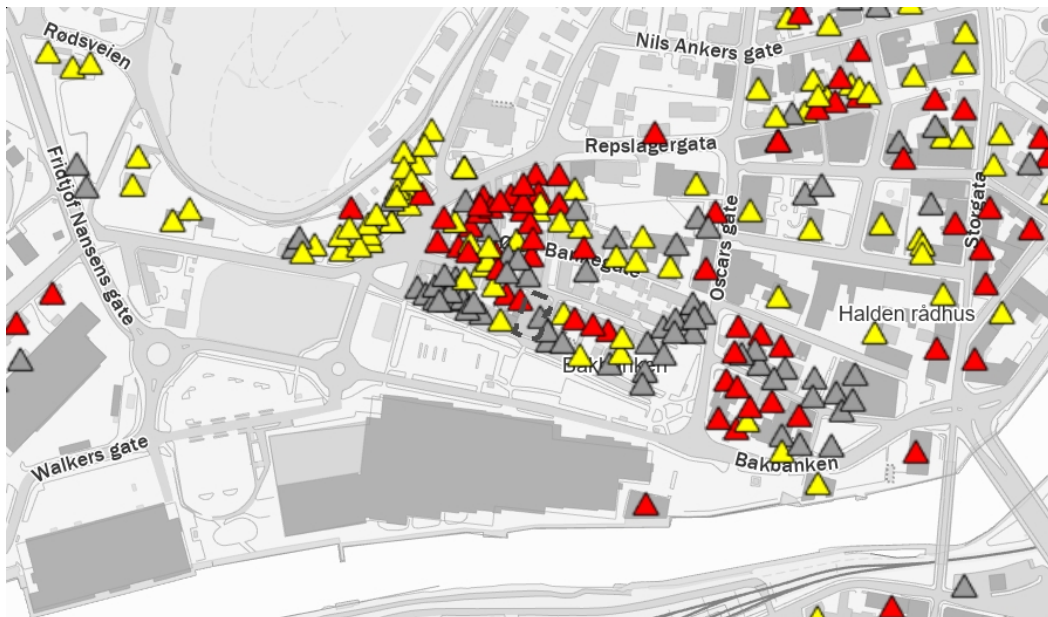
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	19.01.2026	
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:

19.01.2026

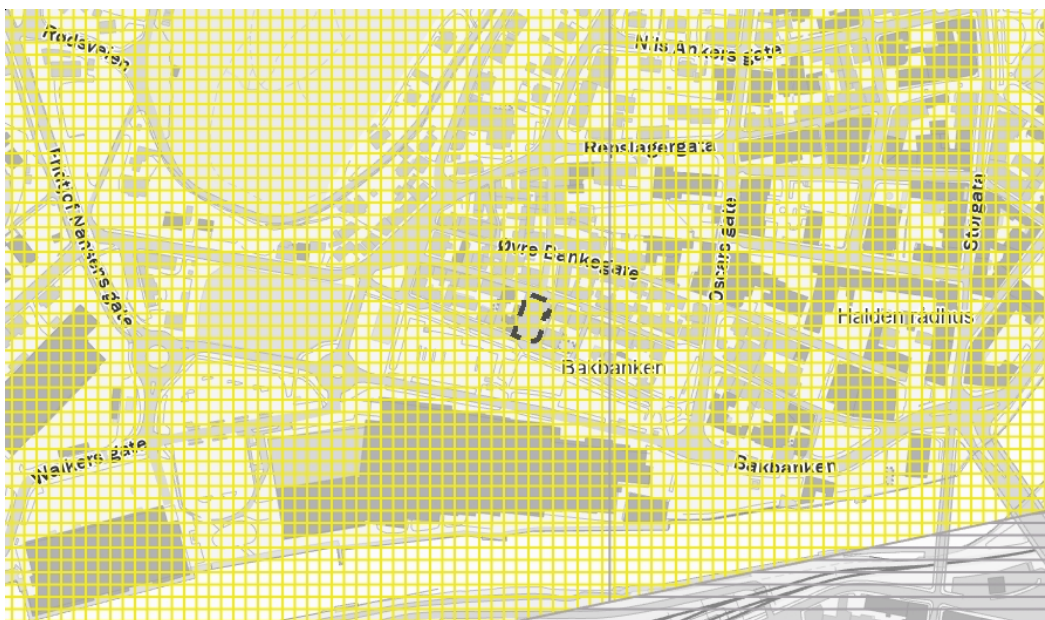
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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

Nedre Bankegate 10 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Fiskebrygga	1 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.1 km	
Halden stasjon	6 min
Linje RE20	
0.5 km	

Skoler

Os skole (1-7 kl.)	9 min
252 elever, 15 klasser	
0.7 km	
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	14 min
72 elever, 6 klasser	
1 km	
Hjortsberg skole (1-7 kl.)	5 min
389 elever, 18 klasser	
2.4 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
338 elever, 15 klasser	
0.4 km	
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
362 elever, 15 klasser	
1.8 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	10 min
1200 elever, 61 klasser	
0.8 km	
Halden vgs - avd. Risum	6 min
400 elever	
2.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Tista Senter	1 min
Tista Senter, Halden	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

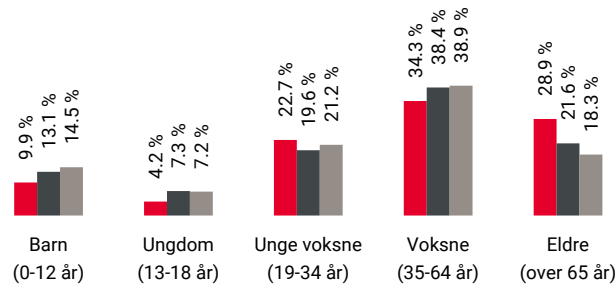
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	8 min
32 barn	
0.7 km	
Høvleriet barnehage (0-5 år)	10 min
95 barn	
0.8 km	
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	10 min
74 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Meny Halden	3 min
Joker Torvet Halden	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



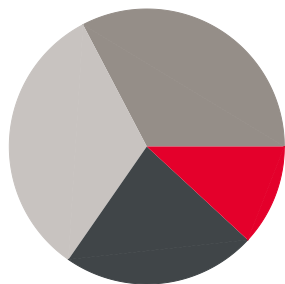
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽	Bakbanken - ballbinge	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Rødsberg ungdomsskole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km	
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	3 min	🚶
🚴	Nivå Trening	3 min	🚶

Boligmasse



12% enebolig
23% rekkehus
33% blokk
33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

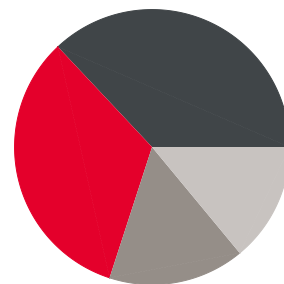
3 min



Apotek 1 Tista

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



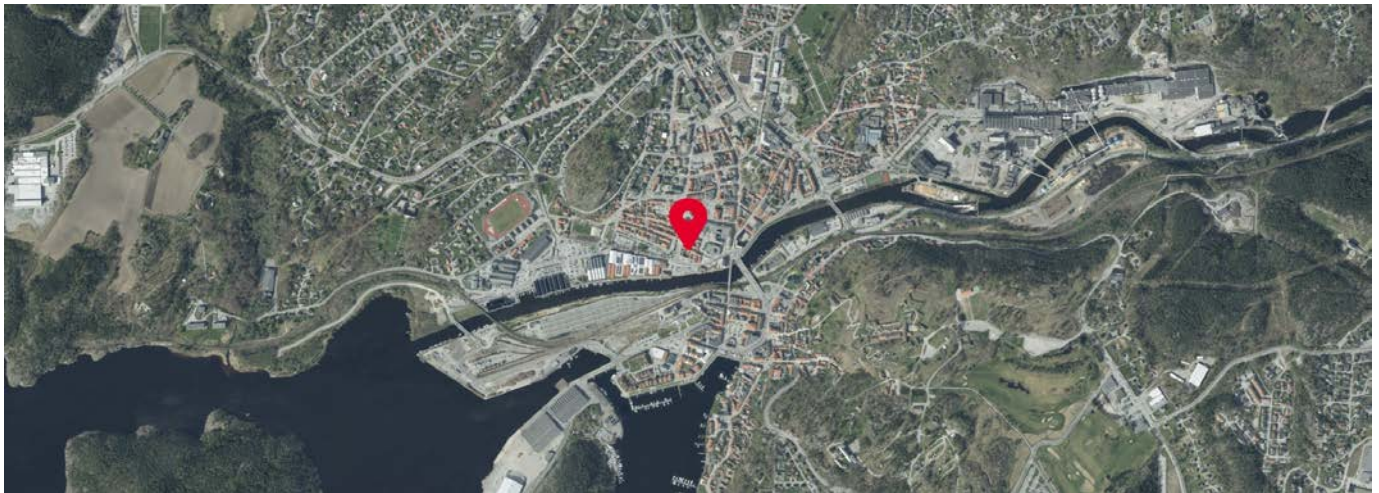
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: søndag 30. november 2025 17:11
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250177 (gjelder saksnummer 5504925)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon. På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende **Nedre Bankegate 30 - gnr. 62, bnr. 286, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune**, tilhørende: Ingvar Skretting / Signe Elisabeth Skretting.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.02.2010.
- Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert hos DLE Elvia.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

24. november 2025 kl. 14:31 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250177	Vera Gummesen	997 95 559	24.11.2025

Det elektriske anlegget på Nedre Bankegate 30 - gnr. 62, bnr. 286, snr. 10 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
------	---------	-------------



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Bankegate 30
1771 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@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