



aktiv.

Kiellands gate 9, 1767 HALDEN

**Romslig 3-roms med utsikt, heis
og parkering – perfekt for deg som
ønsker en enklere hverdag!**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 995 000,-
Omkostn.: Kr 101 220,-
Total ink omk.: Kr 4 096 220,-
Felleskostn.: Kr 4 638,-
Selger: Morten Eigil Carlsson
Lise Anette Carlsson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 101/101 kvm
Tomtstr.: 4054.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 270
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1101250141

Romslig 3-roms med utsikt, heis og parkering!

Her finner du en praktisk 3-roms leilighet i byggets 3. etasje – med heis og parkeringsplass i kjeller. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med god plass i alle rom, og en solrik veranda med utsikt mot vannet. Her får du en bolig som kombinerer det praktiske med det behagelige – ideell for deg som ønsker å bytte ut eneboligen med noe mer lettetstelt, men fortsatt verdsetter romfølelse og livskvalitet. Leilighetens standard er gjennomgående fra byggeåret. Oppussing må derfor medregnes.

Leiligheten ligger i en rolig og attraktiv gate med kort gangavstand til alt Halden sentrum har å by på. Her bor du med umiddelbar nærhet til butikker, kaféer, restauranter, treningssentre og kulturtilbud – samtidig som du har togstasjonen, bussholdeplasser og flotte turområder lett tilgjengelig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	59
Vedtekter	65
Husordensregler	75
Årsmelding 2024	77
Protokoll årsmøte 2025	91
Kommunale gebyrer 2025	97
Matrikkelrapport	99
Planopplysninger	107
Tinglyste erklæringer	113
Nabolagsprofil	146
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 7 m² Nettingbod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 94 m² Bad, garderobe/bod, kjøkken, stue, 2 soverom, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er mål i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4054.5 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Kiellands gate 9, en rolig og attraktiv gate med kort gangavstand til alt Halden sentrum har å by på. Her bor du med umiddelbar nærhet til butikker, kaféer, restauranter, treningssentre og kulturtilbud – samtidig som du har togstasjonen,

bussholdeplasser og flotte turområder lett tilgjengelig.

Området preges av et hyggelig nabolag, og passer perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag med alt innen rekkevidde. Enten du pendler, studerer eller bare vil bo sentralt – Kiellands gate 9 gir deg en ideell kombinasjon av komfort og tilgjengelighet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Halden bussterminal, som fungerer som et sentralt knutepunkt for både lokale og regionale bussruter.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Selveierleilighet i 3.etg beliggende på Langbrygga i Halden kommune. Leiligheten er på ett plan og har en tilhørende nettingbod i kjeller.

Parkeringsplass i parkeringskjeller under bygget. Felles eiet tomt opparbeidet med gressplen, busker, trær og asfaltert parkeringsplasser/internveier.

Innvendig er det gjennomgående standard fra byggeåret. Oppussing må derfor medregnes.

Utvendig fremstår bygget i normal stand med hensyn til alder. Noe vedlikeholdsbehov værutsatte vinduer/dører.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Terrasse oppført i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 15.februar 2013

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har

ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 12.09.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Toalett ødelagt ca 1998 med liten lekkasje, 2023 overvann fra bad rant ut på parkettgulv, ble raskt tørket opp. Ingen lekkasje ut av leiligheten, men noe skade på gulv i gang/stue.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rep/bytte av toalett.

Arbeid utført av: Comfort Halden, Rørlegger Jørgensen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Installasjon av opplegg for el-billadere.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innhold

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

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

Standard

Leilighetens standard er gjennomgående standard fra byggeåret. Oppussing må derfor medregnes.

Gang:

Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig gang, her er det god plass til garderobeløsning, slik at yttertøy og sko enkelt kan organiseres. Fra gangen har du adkomst til ett av leilighetens soverom, toalettrom og bad, før du ledes videre inn til stuen og resten av boligen. En praktisk entré som binder boligen sammen på en

naturlig og funksjonell måte.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte eikefronter og laminat benkeplate, som gir et klassisk uttrykk. Fliser over benk gir et praktisk arbeidsområde. Her finner du frittstående komfyr og kjøleskap, og ventilator med sentralavtrekk – alt fra byggeåret. Kjøkkenet har god plass til matlaging og oppbevaring, samt sitteplass. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue og spiseplass, noe som gir en naturlig flyt i boligen. Hvitevarer på kjøkken medfølger uten noen form for garanti. (Komfyr og ventilator vil ikke bli ytterligere rengjort).

Stue:

Stuen har en god størrelse med plass til både spisebord og sofagruppe, og gir rom for hyggelige måltider og avslappende kvelder. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, hvor du kan nyte utsikten mot vannet – en flott forlengelse av oppholdsrommet. Verandaene har fått ny kledning i 2023 og malt i 2024.

Bad:

Baderommet er fra byggeåret og har et funksjonelt og lettstelt uttrykk med belegg på både gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og oppvarming skjer via panelovn. Ventilasjonen er løst med avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørbladet – en praktisk løsning som sikrer god luftgjennomstrømning.

Toalettrom:

Toalettrommet er utstyrt med servantinnredning og frittstående toalett, og ble utbedret i 2025 av rørleggerfirma Jørgensen. Rommet har oppvarming via panelovn, og ventilasjon med avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dørbladet. En funksjonell løsning som bidrar til en komfortabel hverdag.

Soverom:

Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har direkte tilgang til en praktisk walk-in garderobe/bod – perfekt for deg som ønsker ekstra oppbevaringsplass og en ryddig hverdag. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom eller kontor, avhengig av behov.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring og 5 fordelingskurser på 20A/4*13A med automatsikringer.

2 stk røykvarsler i leiligheten.

Brannslange i benkeskap på kjøkkenet (ikke godkjent), brannslange montert på gangen, som rekker inn i leiligheten.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Belegg og parkett.

Vegger: Glassfiberstrie og belegg.

Himling: Malte slette tak.

Standard fra byggeår.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 12.09.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 08.09.25

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene mot sør har utvendig vedlikeholdsbehov. Maling flasser og det er registrert tørkesprekker.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Utføre vedlikehold av vinduene for å bevare den forventede levetiden til vinduene.

Utvendig - dører:

Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Behov for utvendig vedlikehold av balkongdør, samt at pakning i karmen er ødelagt.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Utføre vedlikehold og skifte pakning på døren for å bevare levetiden til balkongdøren.

Innvendig -overflater:

GULV: Belegg og parkett

VEGG: Glassfiberstrie og belegg

TAK: Malte slette tak. Standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vannlekkasje i 2024 fra baderommet, parkett i gang og stue ble fuktutsatt. Dette ble tørket opp og det ble ikke utført andre utbedringer. Skader, merker og slitasje på parkettgulv i hele leiligheten. Parkett ved kjøleskap hr tidligere blitt fuktutsatt. Stedvis noe merker og bruksslitasje på glassfiberstrie. Noe merker på vinylbelegg. Sprekk i plateskjøter ved vinduer på hovedsoverom. Sprekk i plateskjøter i tak i bod/garderoverom. Stor skade på vegg på det minste soverommet.

Tiltak

- Leiligheten har en eldre standard, så det må forventes oppussing av hele leiligheten. Fuktutsatt parkettgulv må da skiftes.

Innvendig - etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 18mm retningsavvik på gulvet i stue og hovedsoverom. Noe mindre på øvrige rom.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Ved renovering/oppussing bør det vurderes om det skal utføres avretting av gulvene. Slike skjevheter kan medføre til områder med knirk i parkettgulvet.

Innvendige - innvendige dører:

Formpresset innerdører av typen 3-speils. Skyvedører på flere av dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert bruksslitasje og merker på flere av innerdørene. Dør til baderom går i anslaget ved funksjonsprøving.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Ved oppussing av leiligheten må det forventes å utføre utskiftning av innerdørene i leiligheten.

Tekniske installasjoner - vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak

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

Tekniske installasjoner -avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ved oppussing av baderom og kjøkken må tilstanden til avløpsrør vurderes av rørlegger.

Tekniske installasjoner - andre installasjoner:

Elektriske markise på vindu i stue. Vanlig markise på balkong.

Vurdering av avvik:

- Markiser har slitasje pga alder.

Tiltak

- Duken til markisene er modne for å skiftes ut.

Tekniske installasjoner - elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i gang. 32A hovedsikring og 5 fordelingskurser på 20A/4*13A med automatsikringer.

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

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

Kommentar:Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 15.februar 2013. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja

Kommentar:Pga alderen til det elektriske anlegget anbefales det å utføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes. Noe bruksslitasje på fronter og benkeplate.

Tiltak

- Det må medregnes å skifte kjøkkeninnredning i leiligheten.

Kjøkken - 1. etasje - kjøkken - avtrekk:

Ventilator fra byggeåret med sebtralavtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ulyd/støy på avtrekk på befaringsdagen. Dårlig effekt på ventilator.

Tiltak

- Få anlegget kontrollert av ventilasjonsfirma, mulig aggregat bør skiftes.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - overflater og konstruksjon:

Toalettrom med servantinnredning og frittstående toalett. Oppvarming via panelovn.

Utlufting via avtrekksventil og tilluft via luftespalte under dørblad. Utbedret toalett i

2025 utført av rørleggerfirma Jørgensen.

Vurdering av avvik:

- Toalettrommet har behov for oppussing pga alder. Porselenet til servant er løst.

Tiltak

- Det bør medregnes oppussing av toalettrom i leiligheten.

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner - branntekniske forhold:

2 stk røykvarsler i leiligheten. Det er montert brannslange på fellesareal i sameiet.

17. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar: Det mangler brannslukningsapparat i leiligheten.

18. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Våtrom - 1. etasje - bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er fra byggeåret. Utført med belegg på gulv og belegg på vegger. Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming vi panelovner. Avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørbblad. Utført lokalt fall over 1:50 til sluket. Det er målt over 4,5cm høyde forskjell fra sluket og fremtil dør. Belegget er klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert bruksslitasje og merker på gulvbelegg. Registrert sprekk i plateskjøt i tak.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Baderommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing.

Kostnadsestimat : Over 300 000.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med leiligheten. Se vedtektene for egne garasjebestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85806081

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikkek relevant. Eiendommen ligger i et område definert med usikkert aktsomhet mht radon.

Diverse

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

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 oppvarming. Det er montert panelovn på bad, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.

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.

Kr 3 995 000

Kommunale avgifter

Kr 6 682

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

Eiendomsskatt-bolig: Kr 3 437,-

Avfallsgebyr 1/2 volumdel: Kr 1 140,15,-

Avfallsgebyr grunnbel: Kr 2 104,91,-

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

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

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Kr 3 437,- er inkludert i oppgitte kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 587 759

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 351 035

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

94/2238

Felleskostnader inkluderer

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

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

Felleskostnader: kr 4033,-

Garasjeleie: Kr 107,-

Tv/bredbånd: Kr 498,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 638

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 35 417

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Kiellandsgate 9

Organisasjonsnummer

979421419

Om sameiet

Sameiet består av 33 seksjoner (31 boligseksjoner) og ligger i Halden sentrum.

Sameiets formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Utført i sameiet:

- Det er byttet pumper og låssylinder i kjelleren.
- Nye varmtvannsbeholdere og sikringer til disse er anskaffet.
- Området foran hovedinngang er asfaltert.
- Grimsrød har spylt kloakkrør.
- Murer har reparert trapp og mur.
- Verandaene er malt.
- Lampene i sykkelparkeringer skiftet ut.

Saker under arbeid:

- Muren som er blitt vedlikeholdt planlegges malt i løpet av 2025.
 - Tak over heissjakt må trolig utbedres i 2025.
 - Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025.
- Styret har startet arbeid med å vurdere løsninger for elbillading.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

- Verandaene har fått ny kledning, membraner er skiftet ut og nye gulv lagt der det er blitt gjennomført membranutskifting. Verandaene er blitt malt.
- Innvendige lamper i fellesområdene er skiftet ut.

- En yttervegg har blitt utbedret og malt.
- Motor og styresystem i inn- og utkjøring er blitt skiftet ut.
- Vinduer i fellesområdene har blitt malt utvendig.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Roald Henning Drolsum, tlf. 41414464.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold ihht sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 270, seksjonsnummer 32 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/160/270/32:

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

Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1995 - Dokumentnr: 4259 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

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

29.11.1999 - Dokumentnr: 5289 - Erklæring/avtale
Best. om bilplasser til leilighetene i 2. og 3. etasje m.m..
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2004 - Dokumentnr: 3487 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder
parkeringsplasser i kjeller.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/2238

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

08.01.2009 - Dokumentnr: 11547 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernet seksjon:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/2238
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 32

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/2230

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

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

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

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

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Se vedlagte områdeanalyse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort.

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

3 995 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 870 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 220 (Omkostninger totalt)

112 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 096 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 220

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 381,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

16.09.2025

Vedlegg



Leiligheten ligger i Kiellands gate 9, en rolig og attraktiv gate med kort gangavstand til alt Halden sentrum har å by på.



Velkommen til Kiellands gate 9 - en praktisk 3-roms leilighet i byggets 3. etasje – med heis og parkeringsplass i kjeller.



Kiellands gate 9



Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med god plass i alle rom, og en solrik veranda med utsikt mot vannet.



Kiellands gate 9 gir deg en ideell kombinasjon av komfort og tilgjengelighet.



Trivelig veranda.



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



Fra gangen har du adkomst til ett av leilighetens soverom, toalettrom og bad, før du ledes videre inn til stuen og resten av boligen. En praktisk entré som binder boligen sammen på en naturlig og funksjonell måte.



Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig gang, her er det god plass til garderobeløsning, slik at yttertøy og sko enkelt kan organiseres.

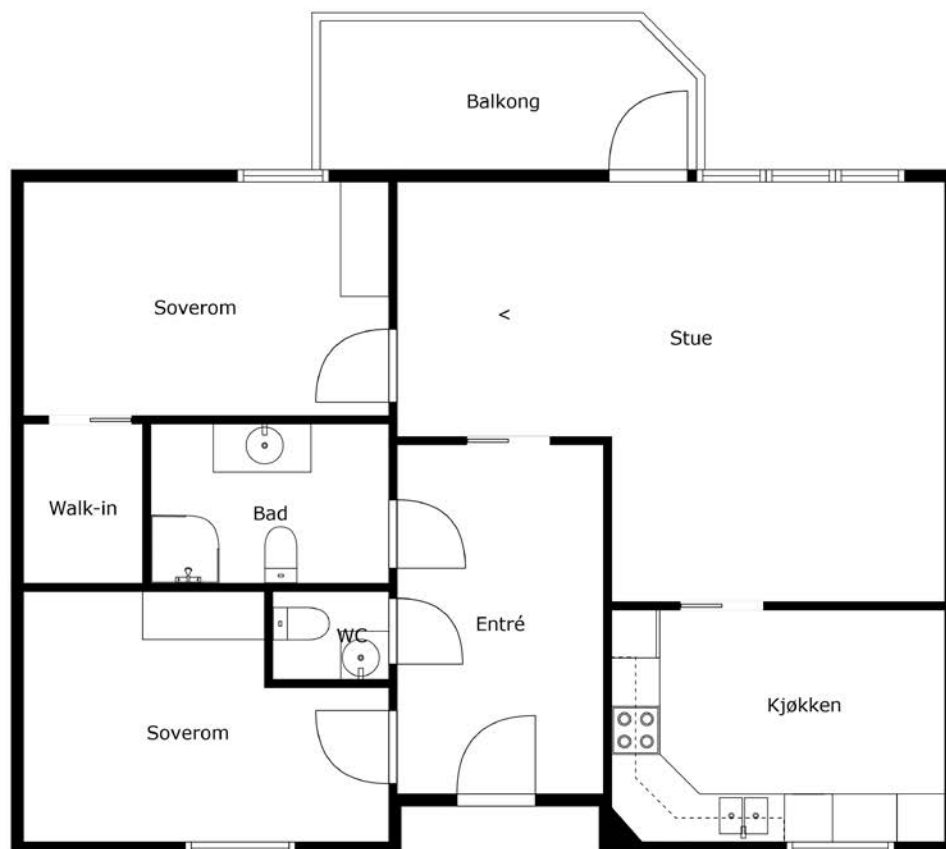


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Stuen har en god størrelse med plass til både spisebord og sofagruppe, og gir rom for hyggelige måltider og avslappende kvelder.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære.



Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, hvor du kan nyte utsikten mot vannet – en flott forlengelse av oppholdsrommet.



Stue.



Kjøkkenet har en innredning med profilerte eikefronter og laminat benkeplate, som gir et klassisk uttrykk.



Fliser over benk gir et praktisk arbeidsområde. Her finner du frittstående komfyr og kjøleskap, og ventilator med sentralavtrekk – alt fra byggeåret.



Kjøkken



Kjøkkenet har god plass til matlaging og oppbevaring, samt sitteplass. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue og spise plass, noe som gir en naturlig flyt i boligen.



Hovedsoverommet har direkte tilgang til en praktisk walk-in garderobe/bod – perfekt for deg som ønsker ekstra oppbevaringsplass og en ryddig hverdag.



Garderobeløsning på soverom.



Hovedsoverom med adkomst til walk-in-garderobe.



Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter.

6 Bad03





6 Bad01

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Kiellands gate 9, 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 160, bnr. 270, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 19972-1870

Referansenummer: SM7590

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 3.etg beliggende på Langbrygga i Halden kommune.

Leiligheten er på ett plan og har en tilhørende nettingbod i kjeller.

Parkeringsplass i parkeringskjeller under bygget.

Felles eiet tomt opparbeidet med gressplen, busker, trær og asfaltert parkeringsplasser/internveier.

Innvendig er det gjennomgående standard fra byggeåret. Oppussing må derfor medregnes.

Utvendig fremstår bygget i normal stand med hensyn til alder. Noe vedlikeholdsbehov værutsatte vinduer/dører.

Selveierleilighet - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Rekkverk i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdør av typen 3-speils.

Skyvedører på flere av dørene.

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra byggeåret. Utført med belegg på gulv og belegg på vegger.

Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne med glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via panelovner. Avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltakning er foretatt, men det er ikke mulig med fuktmålinger siden det kun er stålstendere og gipsplater i vegger mot baderommet.

Det er derfor ingen trekonstruksjon å måle fuktinnhold i på veggene mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, kjøleskap og komfyr.

Kjøkkenet er fra byggeåret.

Ventilator fra byggeåret med sebraltavtrekk

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantinnredning og frittstående toalett.

Oppvarming via panelovn.

Utlufting via avtrekksventil og tilluft via luftespalte under dørbblad.

Utbedret toalett i 2025 utført av rørleggerfirma Jørgensen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring og 5 fordelingskurser på 20A/4*13A med automatsikringer.

2 stk røykvarsler i leiligheten.

Brannslange i benkeskap på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

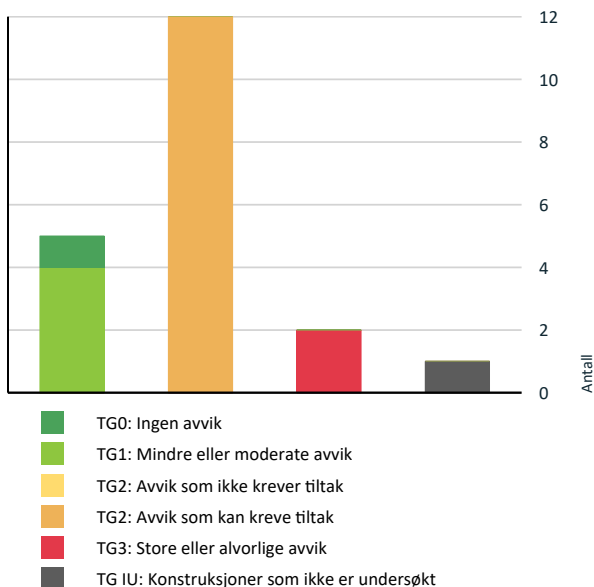
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

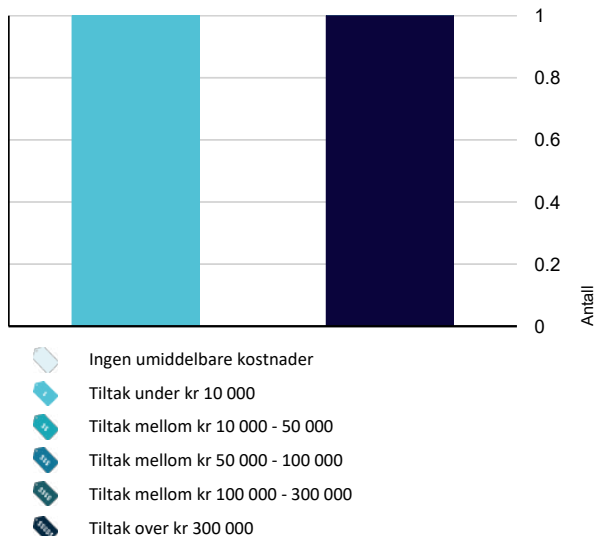
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1996

Standard
Leiligheten har en standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Leiligheten har derfor oppussingsbehov.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene mot sør har utvendig vedlikeholdsbehov.
Maling flasser og det er registrert tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre vedlikehold av vinduene for å bevare den forventede levetiden til vinduene.



! TG 2 Dører

Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Behov for utvendig vedlikehold av balkongdør, samt at pakning i karmen er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre vedlikehold og skifte pakning på døren for å bevare levetiden til balkongdøren.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Rekkverk i tre.
Terrasse er fornyet i senere tid.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Belegg og parkett
VEGG: Glassfiberstrie og belegg
TAK: Malte slette tak.
Standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannlekkasje i 2024 fra baderommet, parkett i gang og stue ble fuktutsatt.
Dette ble tørket opp og det ble ikke utført andre utbedringer.

Skader, merker og slitasje på parkettgulv i hele leiligheten.
Parkett ved kjøleskap har tidligere blitt fuktutsatt.

Stedvis noe merker og bruksslitasje på glassfiberstrie.
Noe merker på vinylbelegg.

Sprekk i plateskjøter ved vinduer på hovedsoverom.
Sprekk i plateskjøter i tak i bod/garderoberom.

Stor skade på vegg på det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Leiligheten har en eldre standard, så det må forventes oppussing av hele leiligheten.
Fuktutsatt parkettgulv må da skiftes.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 18mm retningsavvik på gulvet i stue og hovedsoverom.
Noe mindre på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering/oppussing bør det vurderes om det skal utføres avretting av gulvene.
Slike skjevheter kan medføre til områder med knirk i parkettgulvet,

! TG 0 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.
Skyvedører på flere av dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje og merker på flere av innerdørene.
Dør til badrom går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Ved oppussing av leiligheten må det forventes å utføre utskiftning av innerdørene i leiligheten.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er fra byggeåret. Utført med belegg på gulv og belegg på vegger.

Innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne med glassdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming vi panelovner. Avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørblad.

Utført lokalt fall over 1:50 til sluket.

Det er målt over 4,5cm høyde forskjell fra sluket og fremtil dør.
Belegget er klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert bruksslitasje og merker på gulvbelegg.
Registrert sprekk i plateskjøt i tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er foretatt, men det er ikke mulig med fuktmålinger siden det kun er stålstendere og gipsplater i vegg mot baderommet. Det er derfor ingen trekonstruksjon å måle fuktinnhold i på veggene mot baderommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eike fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

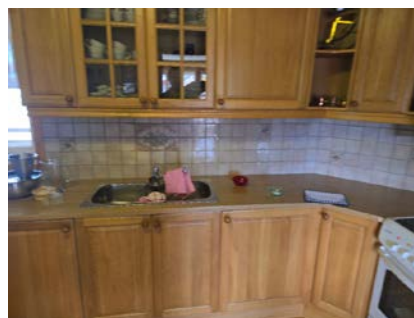
- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for å skiftes. Noe bruksslitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes å skifte kjøkkeninnredning i leiligheten.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fra byggeåret med sebraltavtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulyd/støy på avtrekk på befaringsdagen. Dårlig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få anlegget kontrollert av ventilasjonsfirma, mulig aggregat bør skiftes.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantinnredning og frittstående toalett.
Oppvarming via panelovn.
Utlufting via avtrekksventil og tilluft via luftespalte under dørblad.
Utbedret toalett i 2025 utført av rørleggerfirma Jørgensen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har behov for oppussing pga alder.
Porselenet til servant er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes oppussing av toalettrom i leiligheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av baderommet, bør det skiftes til rør-i-rør system med rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved oppussing av baderom og kjøkken må tilstanden til avløpsrør vurderes av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Andre installasjoner

Elektriske markise på vindu i stue.
Vanlig markise på balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markiser har slitasje pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Duken til markisene er modne for å skiftes ut.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i gang.

32A hovedsikring og 5 fordelingskurser på 20A/4*13A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 15.februar 2013. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Pga alderen til det elektriske anlegget anbefales det å utføre kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Ved oppussing av leiligheten må det nok medregnes å øke utbedringer i forhold til antall kurser.

El.skap er underdimensjonert etter dagens behov,



Branntekniske forhold

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

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

2 stk røykvarsler i leiligheten.

Det er montert brannslange på fellesareal i sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det mangler brannslukningsapparat i leiligheten.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

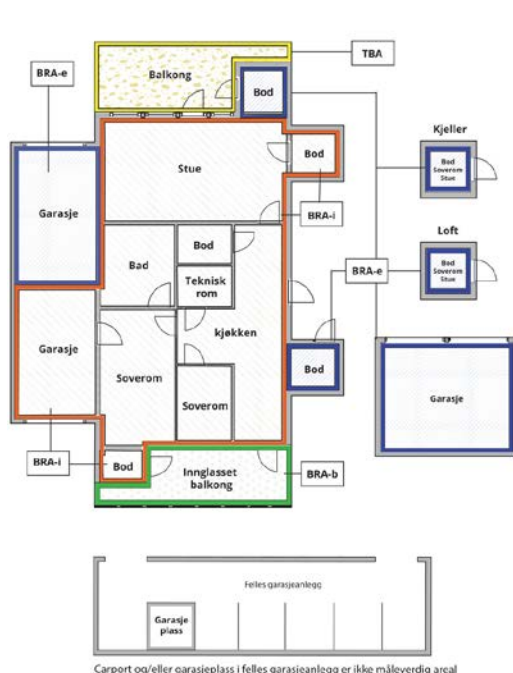
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	94			94	8
Kjeller		7		7	
SUM	94	7			8
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, garderobe/bod, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller		Nettingbod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	91	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Morten Eigil Carlsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	270		32	4054.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kiellands gate 9

Hjemmelshaver

Carlsson Lise Anette, Carlsson Morten Eigil

Boligselskap

Boligsameiet Kiellandsgate
9

Eierandel

94 / 2230

Forretningsfører

HABO

Organisasjonsnr

979421419

Felles formue

Kr. 35 417 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 878 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kiellands gate 9 ligger plassert ved Langbrygga i Halden kommune.
Leiligheten har god solforhold og utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til alle byens fasiliteter.
8 km avstand til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon.
Eiendommen er regulert til Bolig/Forretning/Kontor

Om tomten

Tomten er felles og er opparbeidet med gressplen, busker, trær og asfaltert parkeringsplasser/internveier.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 145 700	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85806081	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger 1994	27.03.1994		Gjennomgått	11	Nei
Boligopplysninger	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SM7590>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250141	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Anette Carlsson	Morten Eigil Carlsson
Gateadresse	
Kjellands gate 9	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Inger Synøve Carlsson
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250141

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

Beskrivelse

Toalett ødelagt ca 1998 med liten vannlekkasje, 2023 overvann fra bad rant ut på parkettgulv, ble raskt tørket opp. Ingen lekkasje ut av leiligheten, men noe skade på gulv i gang/stue

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rep/ bytte av toalett

Arbeid utført av

Coimfort Halde, Rørlegger Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1101250141

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Installasjon av opplegg for el-billadere.
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250141

Tilleggskommentar

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: 1101250141

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Anette Carlsson	5aec59fa33b876d15a7162 b462ac43a7a9bf7f58	08.09.2025 12:45:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Eigil Carlsson	9252ffaa796556371d599f1 aa2dc21365caac11f	08.09.2025 09:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250141

- 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 BOLIGSAMEIET KIELLANDSGATE 9

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 31 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

2.4.2 Garasjeplasser

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

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

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunktet skal kobles til seksjonseierens egen strømmåler/strøminntak. Ladepunktet skal ikke benyttes av andre sameiere uten samtykke fra eieren av ladepunktet.

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer inkl. styreleder, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

§1

Godt naboskap

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

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

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

§2

Orden

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

§3

Ro

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

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

§4

Dyrehold

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

Dyrehold tillates, men Styret må informeres. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område, barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboere har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har Styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Årsmelding for 2024 Boligsameiet Kiellandsgate 9

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Boligsameiet Kiellandsgate 9 ligger i Halden kommune

Sameiet består av 33 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Roald Henning Drolsum, Kiellands gate 9
Styremedlem, Torbjørn Johansen, Kiellands gate 9
Styremedlem, Geir Solbakken, Kiellands gate 9
Styremedlem, May Turid Harriðsleff, Kiellands gate 9
Varamedlem, Rolf Tore Sveen, Kiellands gate 9
Varamedlem, Ola Øyen, Kiellands gate 9

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 1 ordinært årsmøte.
Det har vært avholdt 5 styremøter.

Sameiet har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

- Det er byttet pumper og låssylindrer i kjelleren.
- Nye varmtvannsbeholdere og sikringene til disse er anskaffet
- Området foran hovedinngang er asfaltert.
- Grimsrød har spytt kloakkrør.
- Murer har reparert trapp og mur.
- Verandaene er malt.
- Lampene i sykkelparkeringen er skiftet ut.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i løpet av året. Hovedfokus har vært vedlikehold av hageanlegg. Sameiet er avhengig av godt oppmøte for at dugnadene skal la seg gjennomføre. Alternativet er å øke felleskostnadene for å finansiere innleie av ekstern hjelp.

Saker under arbeid og planlegging:

- Muren som er blitt vedlikeholdt planlegges malt i løpet av 2025
- Tak over heissjakt må trolig utbedres i 2025
- Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025
- Styret har startet arbeidet med å vurdere løsninger for elbillading

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

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

- Verandaene har fått ny kledning, membraner er skiftet ut og nye gulv lagt der det er blitt gjennomført membranutskiftinger. Verandaene er blitt malt.
- Innvendige lamper i fellesområdene er skiftet ut
- En yttervegg er blitt utbedret og malt.
- Motor og styresystem i inn- og utkjøring er blitt skiftet ut.
- Vinduer i fellesområdene er blitt malt utvendig

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	952 968	955 100	909 642	1 146 000
Leieinntekt garasjer og carporter		21 360	20 500	20 400	24 600
Inntekt kabel-TV		185 256	180 000	181 164	182 000
Innkrevd for periodisk vedlikehold		0	0	1 500 004	0
Strøm		1 800	0	1 800	0
Andre driftsinntekter		0	0	2 729	0
Sum inntekter		1 161 384	1 155 600	2 615 739	1 352 600
KOSTNADER					
Lønn	2	28 900	25 000	20 500	25 000
Styrehonorar	3	48 500	48 500	48 500	48 500
Personalkostnader	2	14 930	10 400	12 122	10 360
Strøm		97 259	100 000	90 744	113 360
Renhold		75 000	79 500	72 000	78 000
Inventar		476	2 500	1 237	2 500
Vedlikehold	5	131 491	150 000	25 385	166 000
Heiskostnader		36 692	50 000	31 715	52 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	7 500	4 375	7 800
Vaktmestertjenester		13 301	20 000	0	10 000
Periodisk vedlikehold	6	369 294	600 000	942 203	200 000
Revisjonshonorar	4	21 782	2 500	36 123	2 600
Forretningsførerhonorar		69 006	68 900	65 100	71 660
Kontorrekv, telefon, porto		2 280	1 000	2 410	1 000
TV bredbånd		174 468	180 000	138 184	182 000
Kontigenter		806	1 000	806	1 000
Forsikring		106 590	115 000	154 343	116 160
Kurs		0	500	0	500
Kommunale avgifter	7	317 199	258 000	214 128	324 480
Bankgebyrer		2 725	4 000	4 592	2 000
Andre kostnader	8	3 250	3 000	2 911	3 000
Tap på fordringer		-4	0	-19	0
Sum driftskostnader		1 513 139	1 726 300	1 866 552	1 416 920
Driftsresultat		-351 755	-570 700	749 187	-64 320
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		11 093	0	10 460	0
Renteinntekter		41 185	1 604	40 828	1 410
Rentekostnad		0	0	101	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		52 278	1 604	51 187	1 410
Årsresultat		-299 477	-569 096	800 374	-62 910
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		-299 477	-569 096	800 374	-62 910

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	243
Andre fordringer på sameiere		10 000	0
Sum fordringer		10 000	243
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		828 572	1 137 482
Innestående på skattetrekkskonto	9	2 538	2 124
Sum bankinnskudd og kontanter		831 110	1 139 606
Sum omløpsmidler		841 110	1 139 849
SUM EIENDELER		841 110	1 139 849

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 822	1 117 299
Sum opptjent egenkapital		817 822	1 117 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 015	0
Leverandørgjeld		6 250	16 605
Skyldig off. myndigheter		4 502	3 661
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 521	2 283
Sum kortsiktig gjeld		23 288	22 549
Sum gjeld		23 288	22 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		841 110	1 139 849

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	1 117 299	316 925
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-299 477	800 374
B. Årets endringer disponible midler	-299 477	800 374
C. Disponible midler UB	817 822	1 117 299
Omløpsmidler	841 110	1 139 849
Kortsiktig gjeld	23 288	22 549
Disponible midler	817 822	1 117 299

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	28 900	20 500
Opptjente feriepenger	3 521	2 283
Arbeidsgiveravgift	10 913	9 680
Arb g avg av ferielønn	496	159
Sum	43 830	32 622

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og jobb for vaktmesterarbeid.

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	48 500	48 500
Sum	48 500	48 500

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	21 782	19 855
Honorar regnskap	0	16 268
Sum	21 782	36 123

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	105 750	22 151
Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 741	3 234
Sum	131 491	25 385

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	369 294	942 203
Sum	369 294	942 203

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

Det periodiske vedlikeholdet består av: Montering av 3 nye varmvannsbeholdere, div asfalteringsarbeid. Rehabilitering av skifertrapp og maling av ballkonger.

Note 7 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Kontingent NBBL	806	806
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 444	2 105
Sum	3 250	2 911

Note 9 - Bankinnskudd bundne midler

	2024	2023
Bankinnskudd for skattetrekk	2 538	2 124
Sum	2 538	2 124

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Kiellandsgate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Kiellandsgate 9

Styreleder	Roald Henning Drolsum (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	May Turid Harridsleff (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Geir Solbakken (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Johansen (sign.)	13.02.2025

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kiellandsgate 9.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VK5XY-1EJWLC-6JY3I-4SDQ3-3EYW4-6DNFH



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 10:42:02 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo DokumentID: VK5XY-1EWLC-6J3I-4SDQ3-3EYW4-GDVFH

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgate 9 mandag 31.03.2025 kl. 18:30 - Eget lokale - Kiellandsgate 9.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: uke 12

Antall fremmøtte: 17 Antall stemmeberettigede: 12 Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 13

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Roald Drolsum

1.3 Valg av referent

Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av protokoll undertegner

Valg av protokoll undertegner

Vedtak:

Valgt ble:

Mona Sölbakken og Cecilia Idland

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

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

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Budsjett 2025

Gjennomgang av budsjett for 2025.

Vedtak:

Det orienteres om budsjettet for 2025.

5. Godtgjøring til styret

Honorar til styrets medlemmer.

Vedtak:

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

Honorar til styremedlemmer: kr. 9.500, -

Enstemmig vedtatt

6. Valg av styrets medlemmer

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Roald Drolsum ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Vedtak:

Til orientering.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag på valg av styremedlemmer for 2 år:

Torbjørn Johansen og Geir Solbakken.

Vedtāk:

Styremedlem May Turid Harriðsleff ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem valgt for 2 år: Torbjørn Johansen

Styremedlem valgt for 2 år: Geir Solbakken

Enstemmig vedtatt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til valg av varamedlemmer for 1 år:

Rolf Tore Sveen og Ola Øyen

Vedtak:

Valg av varamedlemmer for 1 år: Rolf Tore Sveen og Ola Øyen

Enstemmig vedtatt.

6.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Valg av valgkomite: Utgår

Enstemmig vedtatt

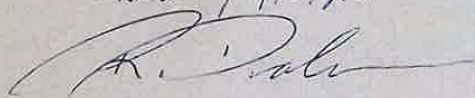
7. Innkomne forslag

Det er ikke blitt meldt noen saker til årsmøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttet kl. 19.15.

Halden, 1.5.25


Gitte Alen
Hona S. Solbakken



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 437,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	6 682,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1145700 prom	3.00	1/1	0 %	3 437,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
					Sum	6 682,06 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 270, Seksjonsnr 32	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	301 Sydsiden
Veiadresse:	Kiellands gate 9, gatenr 3675	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1767 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	111053	Carlsson Morten Eigil	1/2	Bosatt i Norge
		Sandesundsveien 29, 1724 Sarpsborg		
Hjemmelshaver	120359	Carlsson Lise Anette	1/2	Bosatt i Norge
		Glennveien 52 C, 1781 Halden		

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.

Grunnforurensning:

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

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kiellands gate 9	H0307	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

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

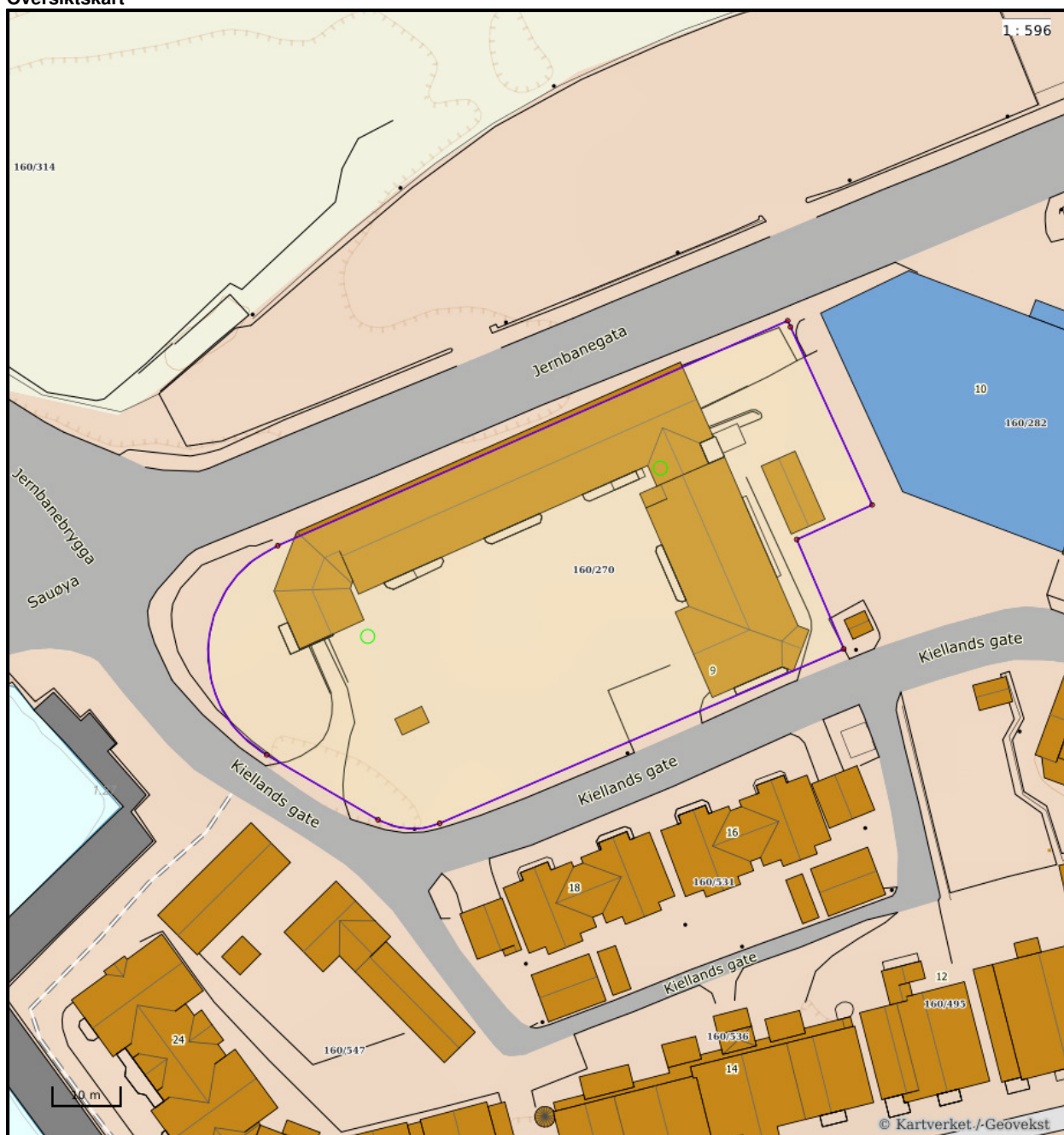
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

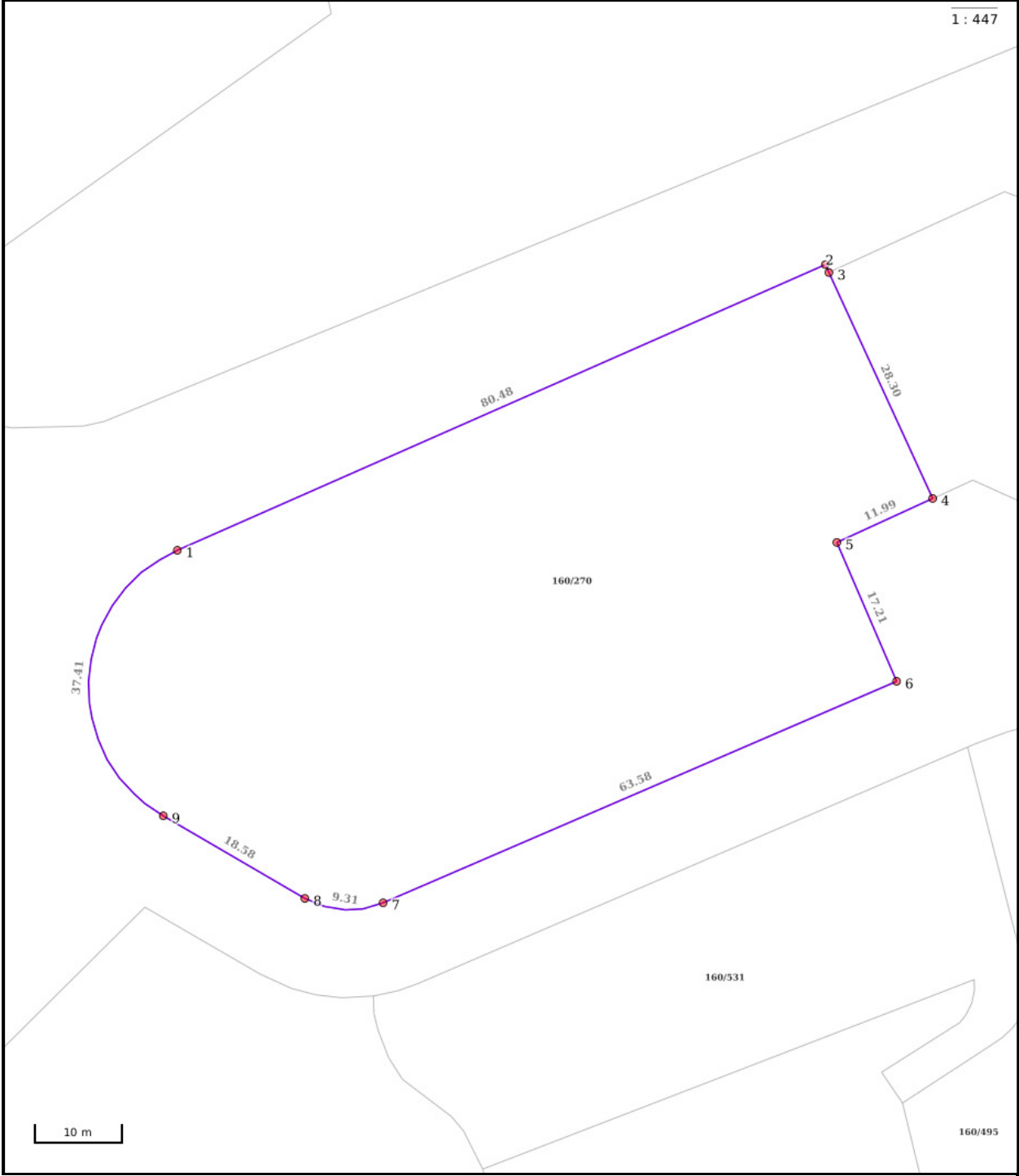
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

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

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

⁽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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

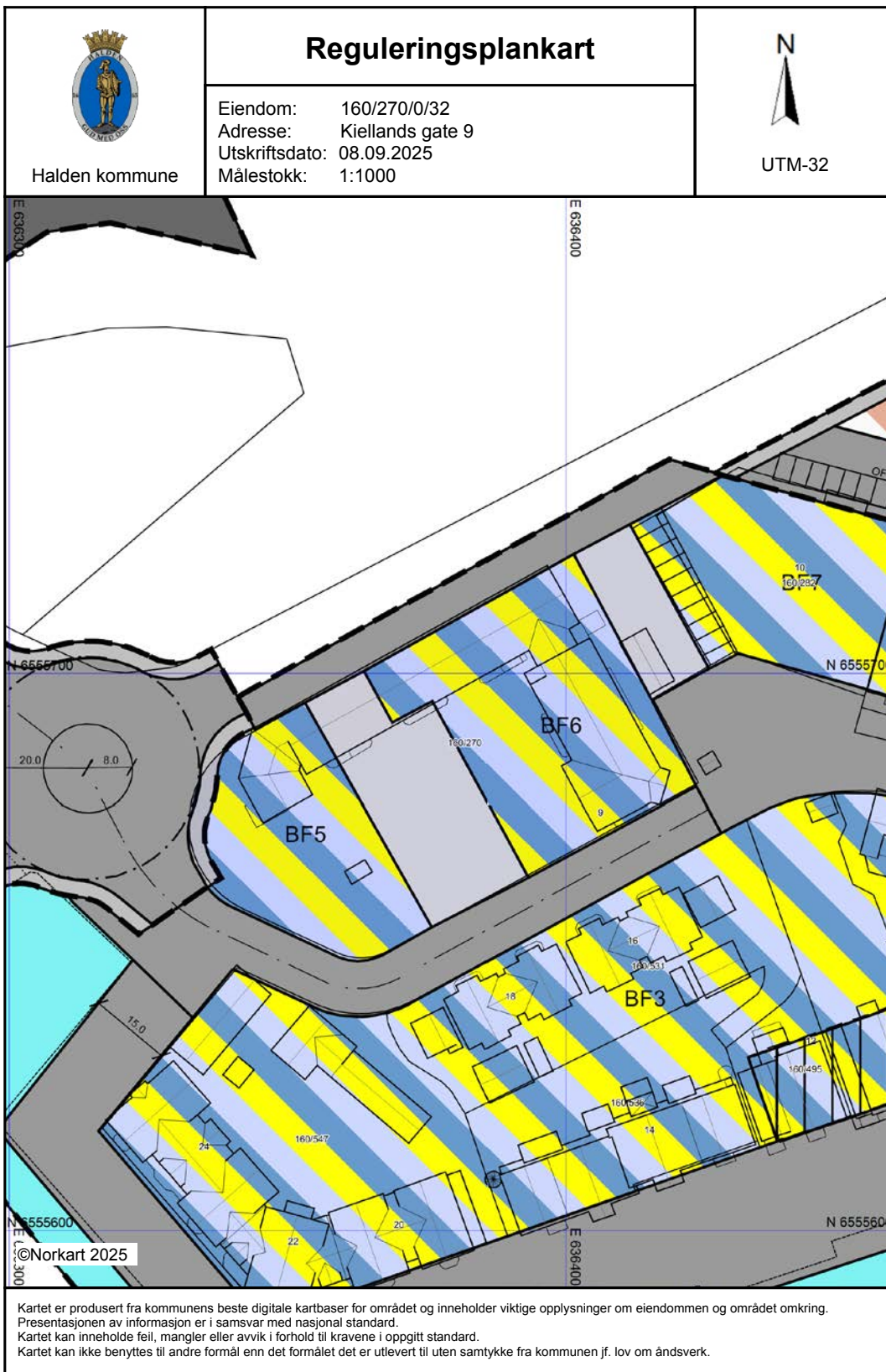
Delarealer	Delareal	61 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei

Delareal	4 m ²
Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-741
Navn	Stasjonsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM LANGBRYGGA, JERNBANEGATA OG RUTEBILSTASJONEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

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

Felles bestemmelser for hele planområdet.

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

Bestemmelser for områder for boliger / forretn., kontor.

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

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

Bestemmelser for spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

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

Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.

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

Trafikkområder.

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

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.



Om bestillingen

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

Om dokumentet

Ident
1995/4259/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



ØSTFOLD
ENERGIVERK AS
Region Halden
Postboks 2043, 1754 Halden

TINGLYST
16 NOV. 1995
SØRENKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 4259

AVTALE FRITTLIGGENDE KIOSK

Mellom Halden kommune
eier av Jernbanegt. 12



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

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

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

Sted/dato:
Halden, 7. november 1995

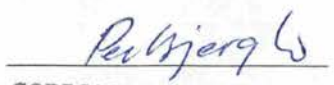
Sted/dato:
Halde, 7. november 1995

GRUNNEIER

Østfold Energiverk AS, Region Halden

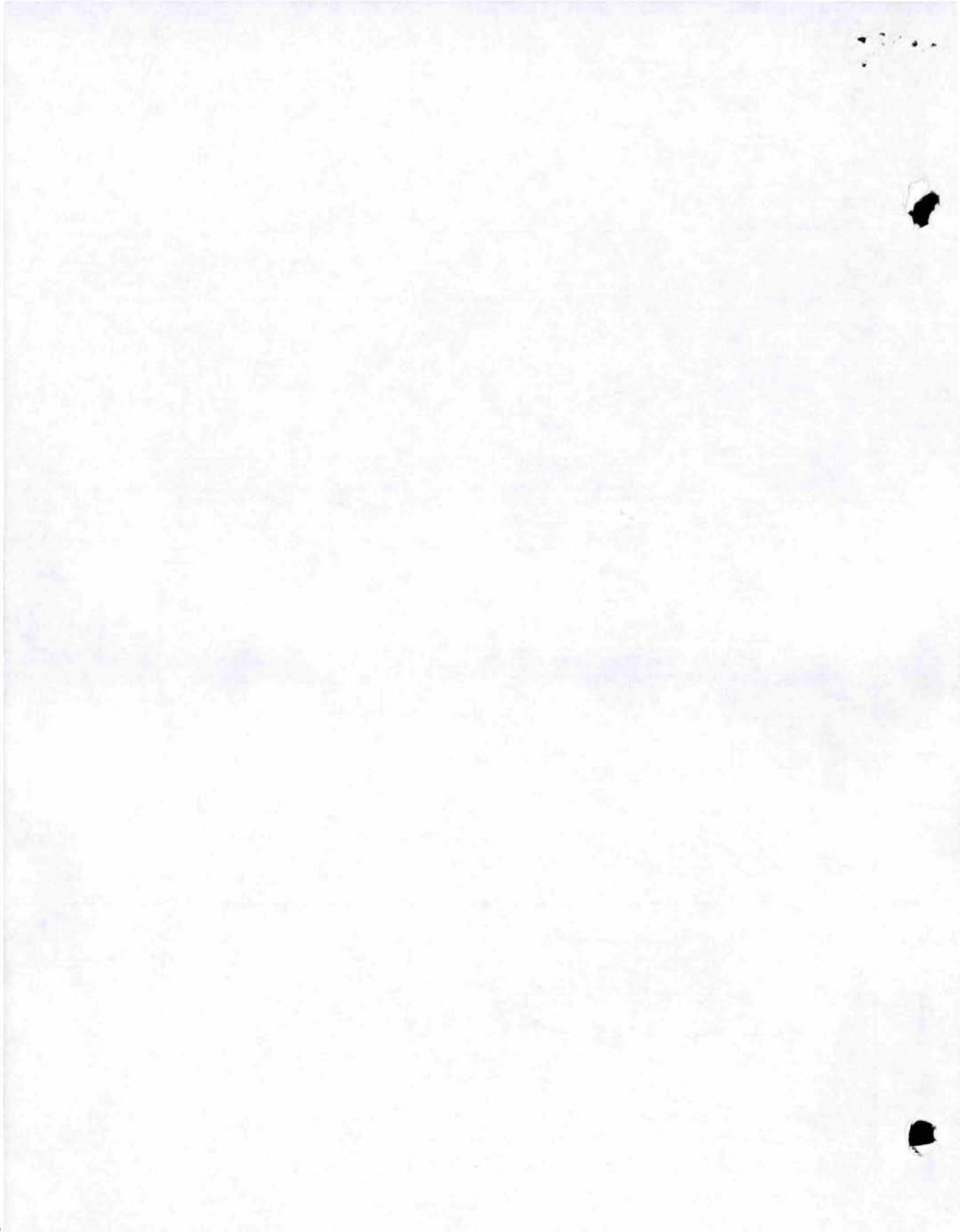


Carsten Dybevig
ordfører



ØSTFOLD ENERGIVERK AS
REGION HALDEN





Om bestillingen

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

Om dokumentet

Ident
1995/4779/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

TINGLYST
20 DES. 1995
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 4779

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom	Gnr. 160 Bnr. 270 Fnr. Kommune Halden
2. Hjemmels- haver	Navn Halden Kommune Fødselsnummer  Doknr: 4779 Tinglyst: 20.12.1995 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	64		21	B	62		41			
2	B	55		22	B	62		42			
3	B	55		23	B	62		43			
4	B	55		24	B	92		44			
5	N	8		25	B	120		45			
6	B	60		26	B	62		46			
7	B	62		27	B	62		47			
8	B	62		28	B	60		48			
9	B	62		29	B	94		49			
10	B	62		30	B	94		50			
11	B	62		31	B	94		51			
12	B	92		32	B	94		52			
13	B	88		33	B	92		53			
14	B	31		34				54			
15	B	62		35				55			
16	B	62		36				56			
17	B	60		37				57			
18	B	62		38				58			
19	B	62		39				59			
20	B	62		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2238		Sum teller skal stemme m. nevner		2238		Sum teller skal stemme m. nevner			

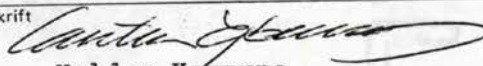
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv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

7. Supplerende tekst

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

Dato
15.12.1955

Hjemmelshaver(ne)s underskrift


Halden Kommune

Sted
Halden

Glomsrød & Mesterbygg ANS
(BYGGHERRE)

Tinglysingsstempel

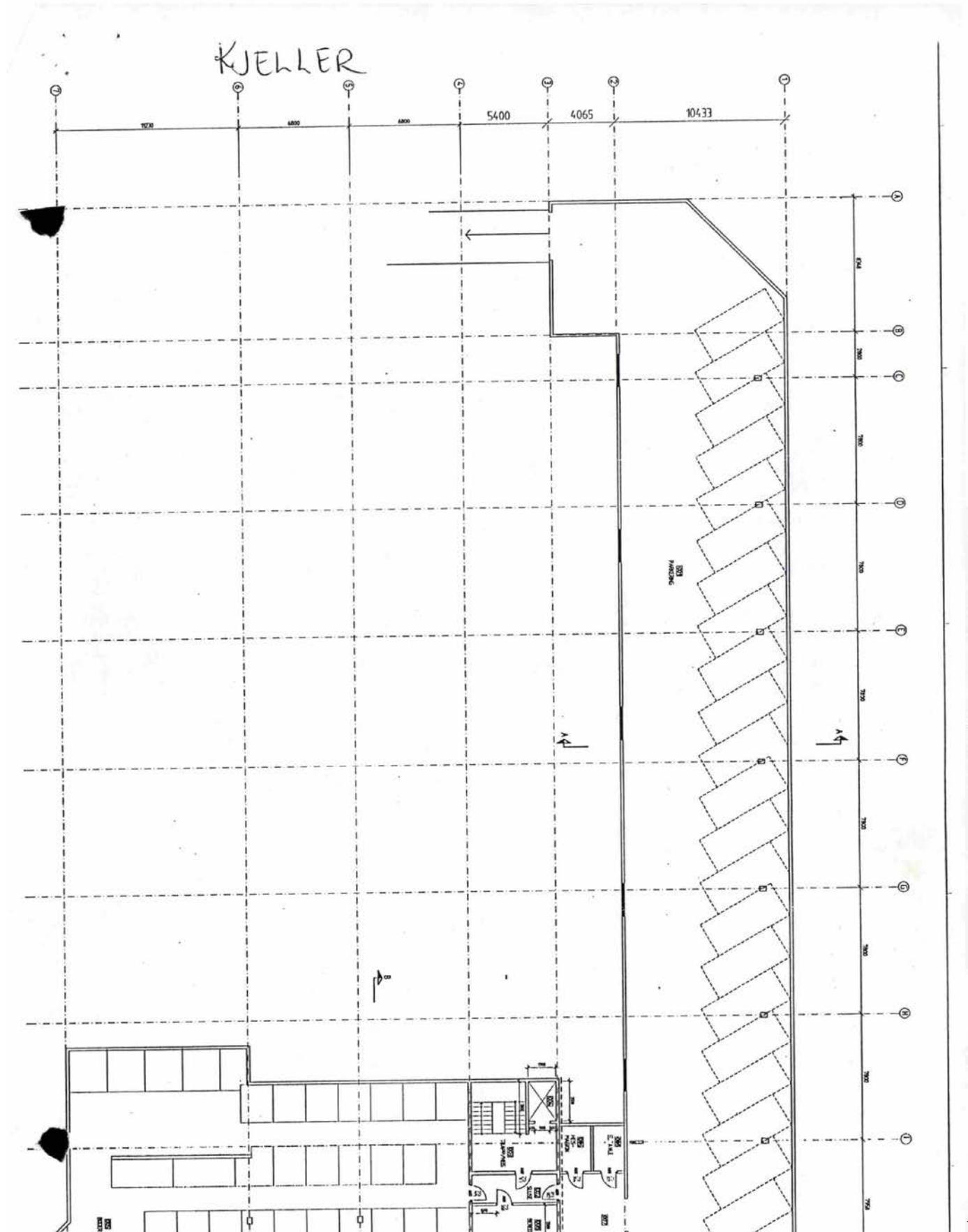
1. etg.



2. etg.







Om bestillingen

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

Om dokumentet

Ident
1999/5289/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Sameiet Kiellandsgate 9
1767 Halden

TINGLYST

29 NOV. 1999

SORENSKRIVEREN I HALDEN

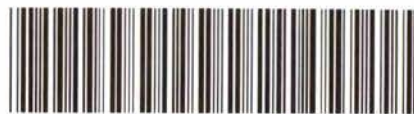
DAGBOKNR: 5289

Halden, 19.11.1999.

Rett til garasje plass i Kiellandsgate 9 i Halden.**gnr. 160 bnr. 270 i Halden kommune**

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

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

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

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

Gunnar Fagerberg
Styreformann

Liv Solberg
Visestyrer

Seksjon nr.

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

Sel

Kjell Carlssons underskrift er
godtatt på Sorenskriverkontoret.

24/11-99.

Kjell Carlsson ^{erg}

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

TINGLYST
 29 NOV. 1999
 SORENSKRIVEREN I HALDEN
 PÅGBOKNR.

Om bestillingen

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

Om dokumentet

Ident
2009/11547/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Begjæring¹⁾ om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

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

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 11547 Tinglyst: 08.01.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Seksjon 5 gjøres om til fellesareal for sameiet.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Halden, 07.11.2008

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

 Per-Kristian Dahl
 ordfører



Ordføreren i Halden

Ektefelle/registrert partner

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

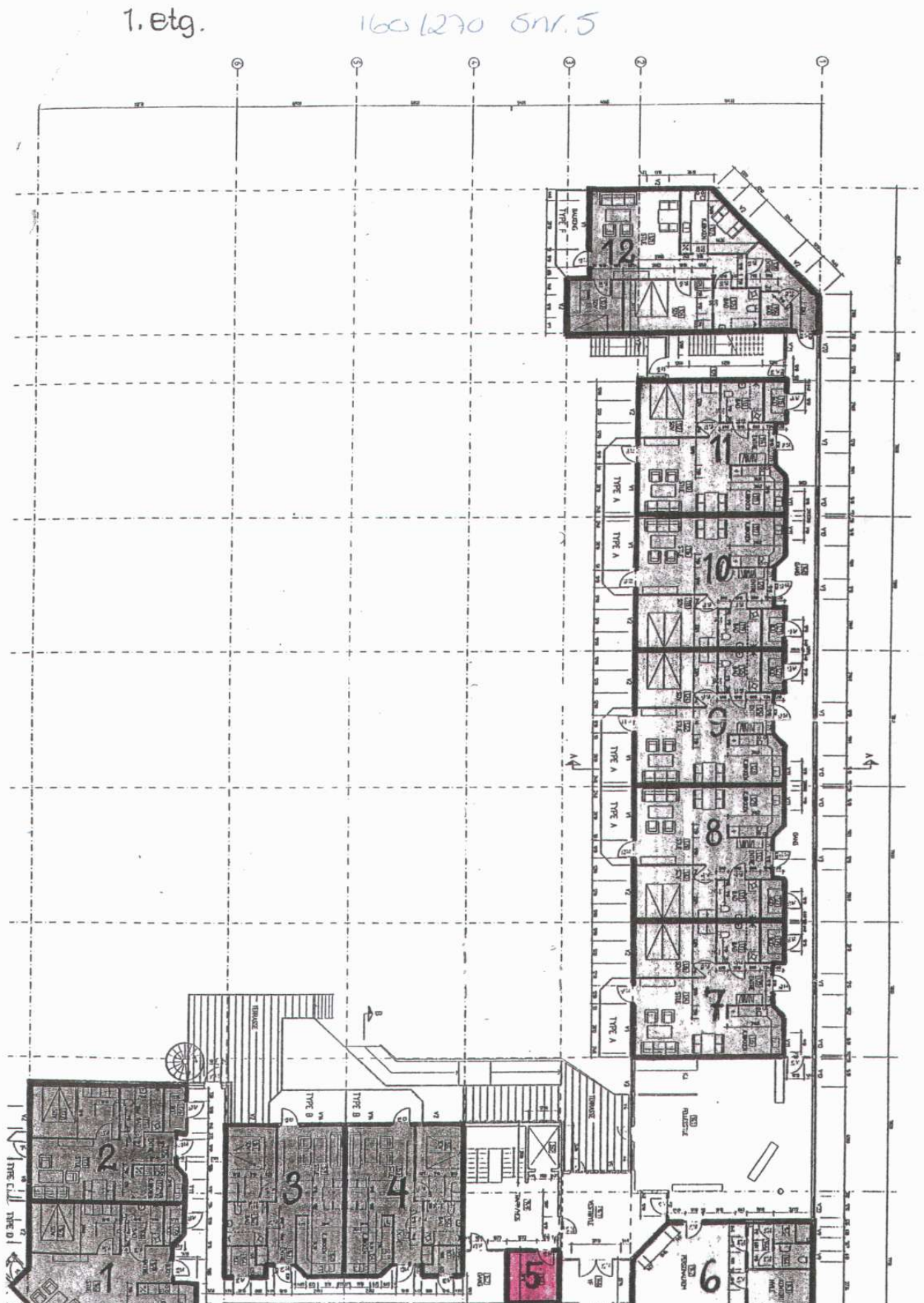
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Halden, 15/12-2008	Amund Sivvold Halden kommune J. S. Olsen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
160	270		1-33	Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
Halden 22.12.2008		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.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrok med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver(e):

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

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

Nabo(er):

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
BONNA PETTER	GRENADERVEIEN 11	1769 HALDEN	H	B
Eiendom 160/270/0/1				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KIRKERØD HANS PETTER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B
Eiendom 160/270/0/2				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
ULSRØD ANNE-GRY KVÆRNER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B
Eiendom 160/270/0/2				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KNOPH JARLE HENRIK	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
Eiendom 160/270/0/3				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
NAKKEN ALFHILD ELISABETH	KORSGATA 25	0551 OSLO	H	B
Eiendom 160/270/0/4				
Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9				

Naboliste for Bygge- og delesaker

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

Naboliste for Bygge- og delesaker

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

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

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

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

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

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

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

Naboliste for Bygge- og delesaker

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

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

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

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

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

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

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

Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester SJØVOLD AMUND Eiendom 160/270/0/20 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
---	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester ISAKSEN EINAR Eiendom 160/270/0/21 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
---	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester BAKKE ASTRID Eiendom 160/270/0/22 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
--	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester MOSEN ANNE-MARIT Eiendom 160/270/0/23 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse SØRLIVEIEN 142	Postnr / poststed 1788 BERG I ØSTFOLD	Rolle H	Status B
--	---------------------------	--	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester SOLBERG MÅLFRID Eiendom 160/270/0/24 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
---	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester WILLE JAN ERLING Eiendom 160/270/0/25 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
--	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Hjemmelshaver/Fester SVEEN ROLF TORE Eiendom 160/270/0/26 Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
---	-----------------------------	----------------------------------	------------	-------------

Naboliste for Bygge- og delesaker

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



Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester
OLSEN LEIF ANNAR

Adresse
KIELLANDS GATE 9

Postnr / poststed
1767 HALDEN

Rolle
H

Status
B

Eiendom
160/270/0/33

Eiendomsadresse
KIELLANDS GATE 9

Statusbeskrivelse

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

Rollebeskrivelse

H - Hjemmelshaver F - Fester AE - Aktuell eier

Om bestillingen

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

Om dokumentet

Ident
2004/3487/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

2. Hjemmelshaver(e)

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


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

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 2238 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

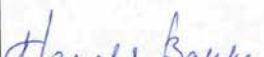
4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

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

Signaturer

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


Harald Bakke

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

62-1502

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

Signaturer

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

Harald Bakke
Harald Bakke

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

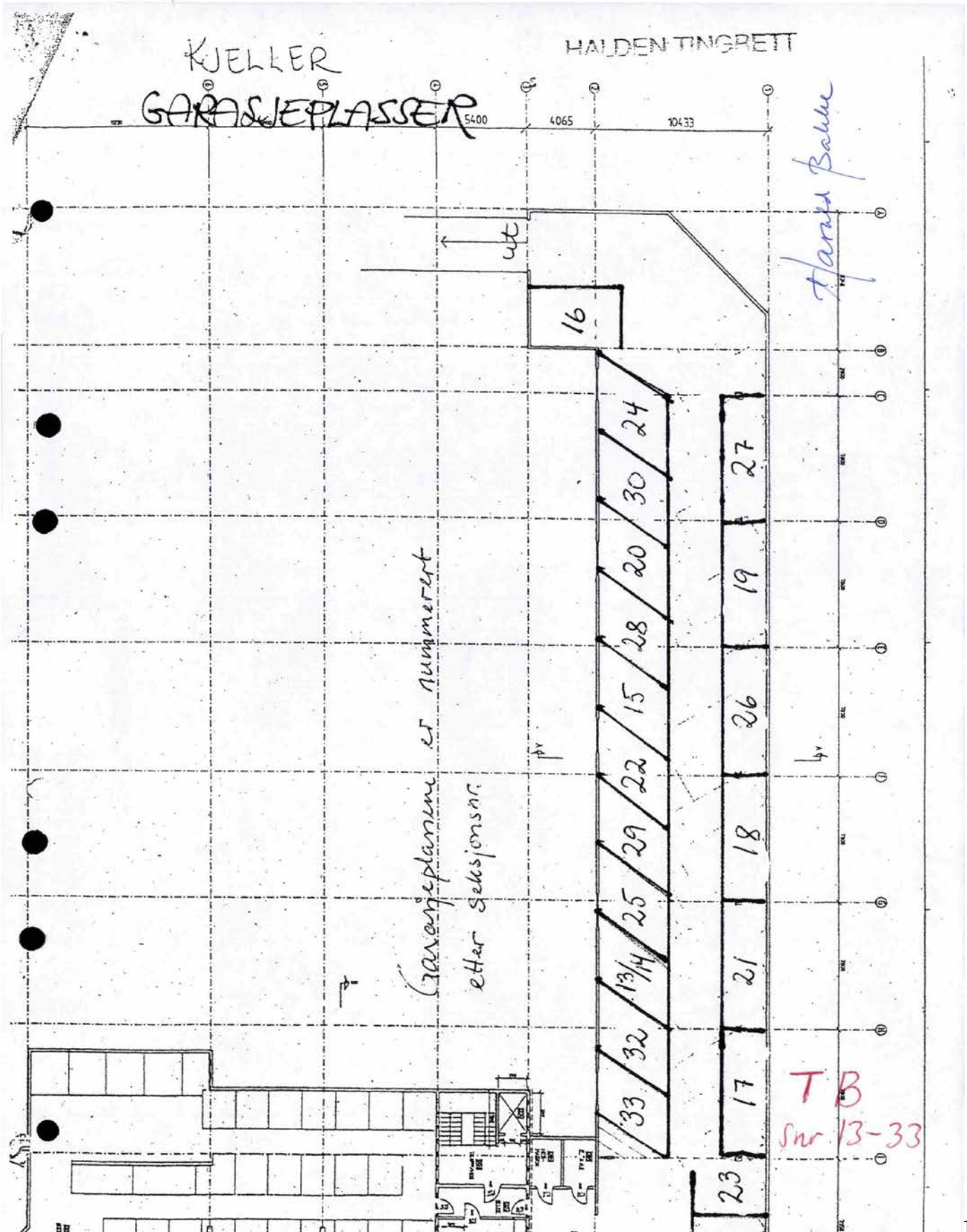
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Halden 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.		
Halden - 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Halden kommune erklærer at tillatelse til reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.	
160	270		13-33	i Halden kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
02.06.2004	<i>J.S.Olsen</i> J.S.Olsen oppm.sjef	HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten		
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				



Nabolagsprofil

Kiellands gate 9 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	3 min
Recharge Tista Senter	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

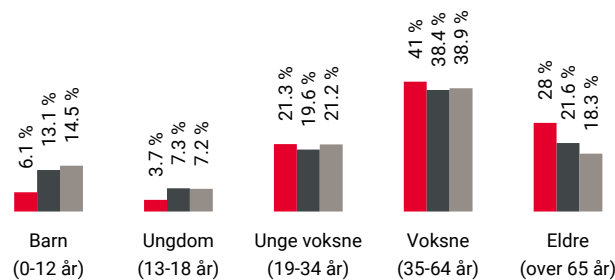
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

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

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

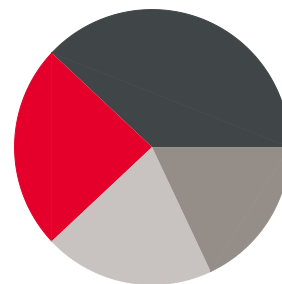
10 min 🚶



Apotek 1 Ørnen Halden

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



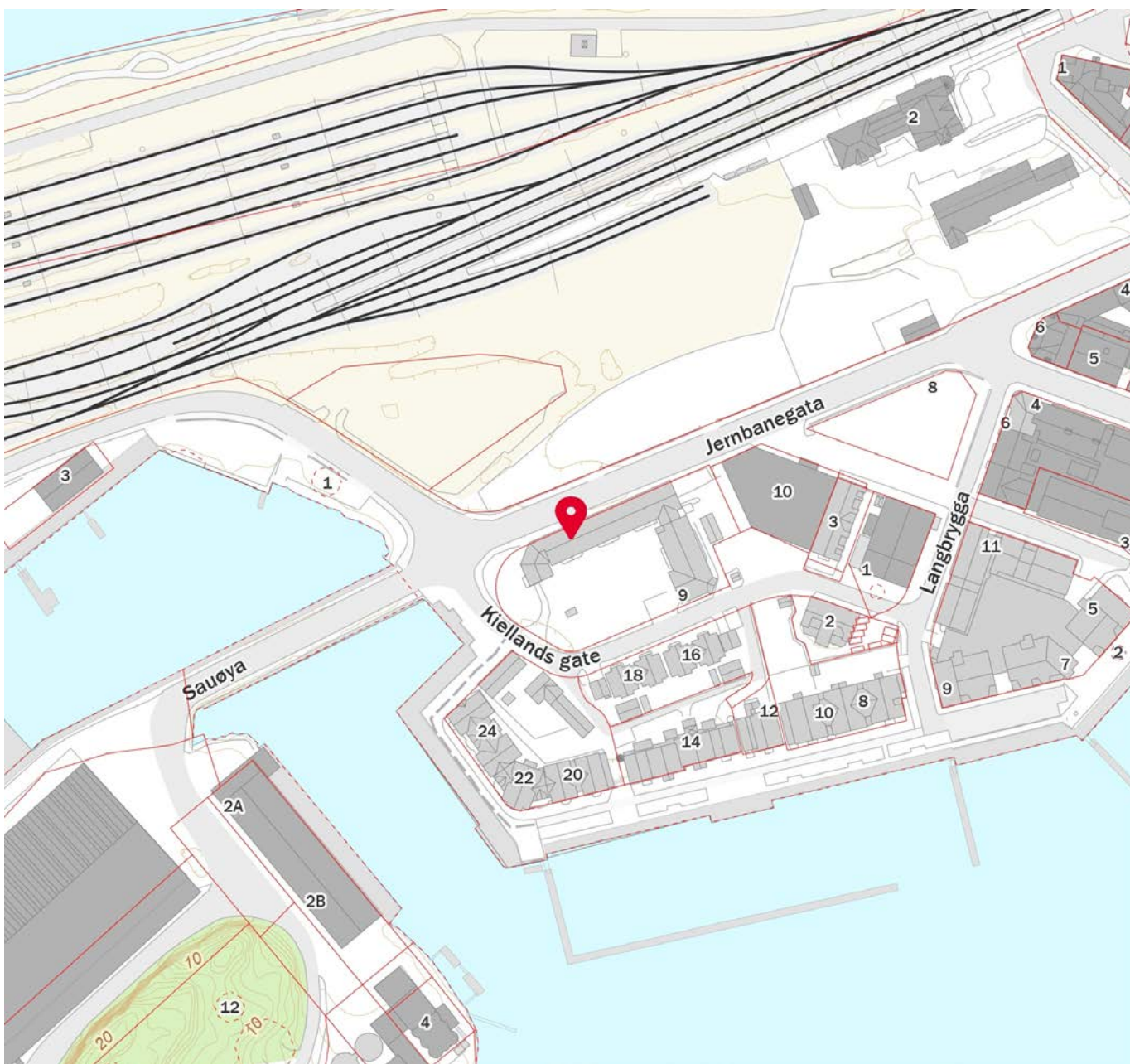
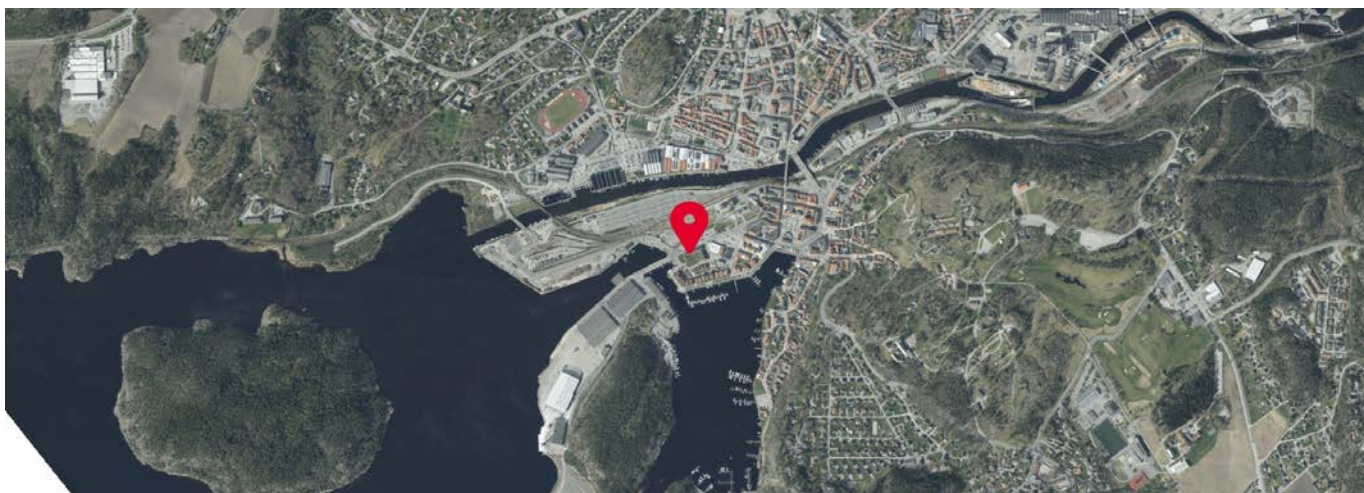
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kiellands gate 9
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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