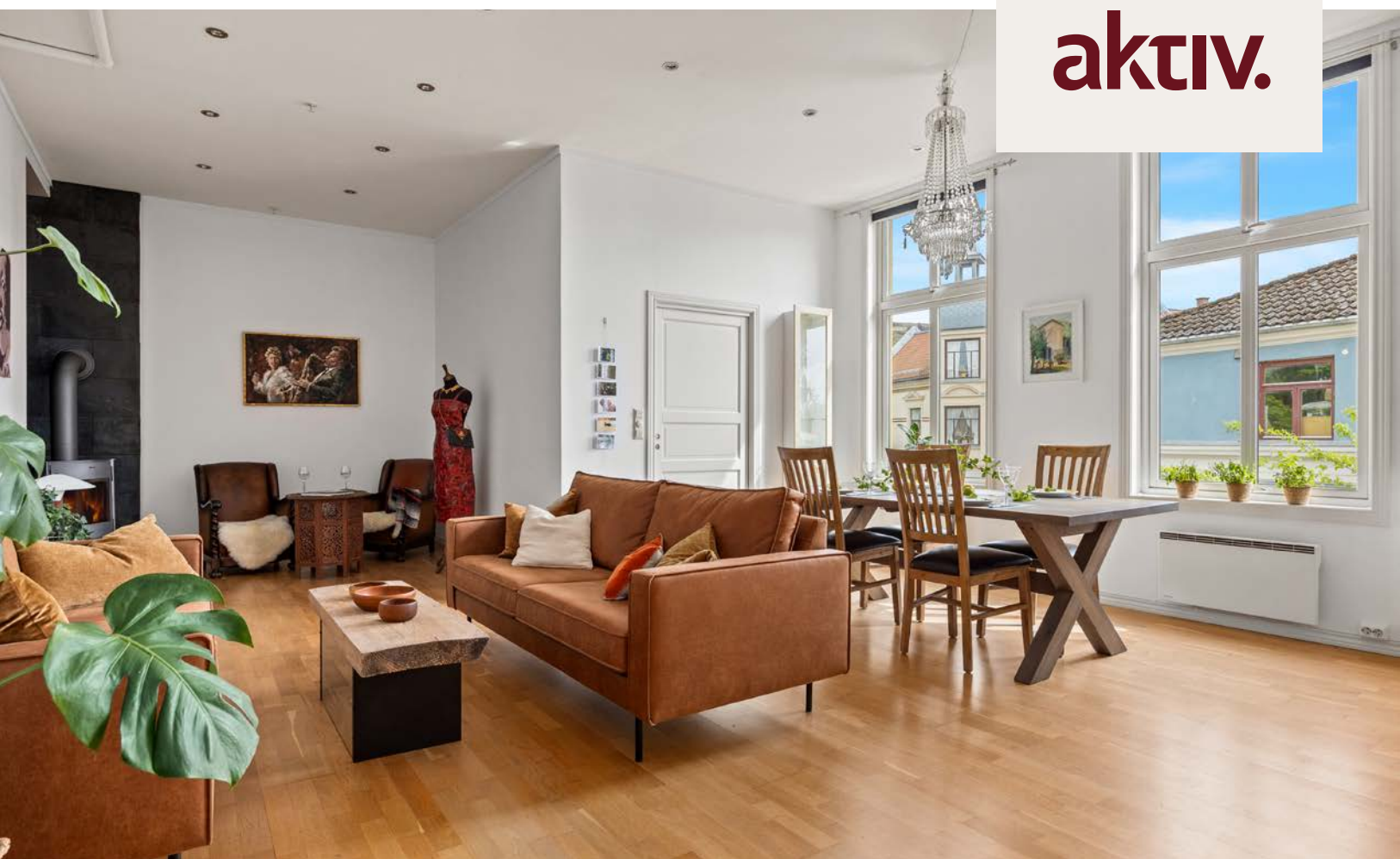


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 375 000,-
Fellesgjeld: Kr 125 456,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 564 306,-
Felleskostn.: Kr 3 648,-
Selger: Nils Ola Østby
Marit Amalie Røed

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1872
BRA-i/BRA Total 68/83 kvm
Tomtstr.: 1115 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 103
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1101250080

Tiltalende selveier innredet i 2007. 1 p-plass! Heis/Vedovn/2 soverom. God takhøyde

Velkommen til Halden sentrum, og denne velholdte 3-roms selveier. Heis fra p-plass. Vedovn, parkett, og utsikt mot deler av festningen.

Lys og tiltalende selveier med normal, god standard. Det er eikeparkett på gulv i samtlige rom. Fliser med varmekabler på bad/wc/vaskerom. Malt tapet på vegger. Hvitmalt, slett himling med downlights. Rentbrennende peisovn i stuen.

Kjøkken har en tidløs innredning i kremfarget, profilert utførelse. Bad med dusjhjørne, wc, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2.etg. mot syd. Inneholder entre, 2 soverom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, luftig stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken. 3 lagringsboder, hvorav 1 i kjeller. 1 p-plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	66
Andre vedlegg	89
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 6 m² 2 boder (1 med varmtvannsbereder)

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget.

Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1115 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pene med asfalterte

parkeringsarealer.

Beliggenhet

Lunt og sentralt midt i Haldens gågate, like ved den vakre Busterudparken. Her er det kort spaseravstand til nye biblioteket, bymuseet, samt kino, cafe og restauranter. Likeså off. kontorer, skoler, og ikke minst mange koselige turområder i sentrum. Bl.a. går kyststien med Elvepromenaden like på nedsiden. Det er ca. 400m til jernbanestasjon og kun 100m til buss. Tista handlesenter og Høvleriet handelsområde ligger også en kort spasertur unna.

Adkomst

Heis fra bakkeplan inntil p-området. I tillegg går det trapp.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med leiligheter, næring, butikker, gågate, park mm.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp rett ved Busterudparken.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en selveierleilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1872 og senere ombygd og modernisert. Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille. Leiligheten er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. Karmene i vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket. Entrédøren fra 2007 er en brann- og lydklassifisert dør, merket som brannklasse b30 og lydklasse 35db.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. I et avgrenset område ved sofasonen er det registrert mer fremtredende slitasje og noen dypere hakk i parketten.

- Elektrisk anlegg

Avvik: 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.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Kjøkken - 2.etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmesentral

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Firmaet Brødrene Hammershaug

Beskrivelse: Noe svertesopp i silikonfuge. Dette er utbedret av fagmann (Firmaet Brødrene Hammershaug)

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bo's Flissalg

Beskrivelse: Utbedring av fall på badegulvet

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

Ja

Firmanavn: Elvia og Elisenberg elektro

Beskrivelse: Det ble foretatt el-kontroll av Elvia oktober 2024. Bryter for fast tilkobling av varmtvannsbereder, krav etter forskriftene, ble installert mai 2025 av Elisenberg elektro.

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?

Ja

Firmanavn: Skadedyrfirmaet Pelias

Beskrivelse: Det har blitt sett, og det har blitt fanget i felle rotte i kjelleren ved 2 anledninger. Skadedyrfirmaet Pelias er engasjert og har gjort tiltak og følger opp dette.

Innhold

2.etg. mot syd. Inneholder entre, 2 soverom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, luftig stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken. 3 lagringsboder hvorav 1 i kjeller. 1 p-plass.

Standard

Lys og tiltalende selveier med normal, god standard. Det er eikeparkett på gulv i samtlige rom. Fliser med varmekabler på bad/wc/vaskerom. Malt tapet på vegger. Hvitmalt, slett himling med downlights. Rentbrennende peisovn i stuen. Kjøkken har en tidløs innredning i kremfarget, profilert utførelse. Bad med dusjhjørne, wc, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Det er lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.
- Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.

2007:

- Badet i ligger i direkte tilknytning til entré og hovedsoverommet, oppgradert i 2007.
- Kjøkkenet ble etablert i 2007.
- Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré fra 2007.
- Avløpsrør av plast fra 2007.
- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.
- Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db, fra 2007.
- Leiligheten er utstyrt med formpressede innvendige dører. Det er installert skyvedør mellom entré og stue, samt mellom stue og soverom, noe som bidrar til plassbesparende og praktiske løsninger i boligen.
- Overflater er modernisert etter 2007.

Modernisert/Påkostet år

2007

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6328159

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 375 000

Kommunale avgifter

Kr 12 396

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Oppgitt vannforbruk for hele sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 2 981

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 533 719

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 134 876

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

74/2103

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer avdrag og renter på fellesgjeld for bygg og heis, kabel-tv/internett, vedlikehold av fellesareal, renhold av fellesarealer, strøm i fellesarealer, heiskostnader, forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (andel av vann og avløp jmf vannmåler) mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 648

Andel Fellesgjeld

Kr 125 456

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2025

Andel fellesformue

Kr 6 278

Andel fellesformue dato

29.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storgata 18

Organisasjonsnummer

996155676

Om sameiet

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12136593215, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 30.04.2025: 801 693

Andel av saldo: 72 881

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente DNB - Ikke IN

Lånenummer: 12136393217, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 30.04.2025: 761 165

Andel av saldo: 68 270

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente DNB - Ikke IN

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved eierskifte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter, men det kan holdes dyr dersom gode grunner taler for det. Kontakt styreleder ved Ann Kristin Løvhaug, tlf 91873260 om du har et husdyr i dag.

Forretningsfører**Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 103, seksjonsnummer 5 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:

3101/62/103/5:

25.06.2007 - Dokumentnr: 506308 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 74/2377

03.09.2018 - Dokumentnr: 1214110 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 74/2103

Vederlag: NOK 43 555

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring og ombygging av del av 2.etasje fra restaurant til bolig datert 23.02.2010.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Leilighet - Byggetegninger:

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G515 kvartalet

Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate med formål bolig/forretning/kontor.

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

Kommentar 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 375 000 (Prisantydning)

125 456 (Andel av fellesgjeld)

2 500 456 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 564 306 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 575 206 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 578 006 (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 63 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4990,- oppgjørshonorar kr 5000,- og markedsplan kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.10.2025



















Busterudparken



Nærområdet - Bakgården restaurant



FOTO
etcetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Storgata 18, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 103, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 21049-1754

Referansenummer: JP4597

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopppdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1872 og senere ombygd og modernisert. Leiligheten er beliggende i 2. etasje med et bruksareal (BRA-I) på 68 m².

Leiligheten fremstår som lys og arealeffektiv, med romhøyde i stue på 3,04 m som gir en luftig romfølelse. Det er registrert enkelte bygningsmessige og tekniske avvik, men boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Planløsning og rominndeling:

2.etasje: Entré, bad, to soverom, åpen stue/kjøkkenløsning. Ekstern bod (BRA-e): Tre boder på henholdsvis 2 m² (med varmtvannsbereder), 4 m² i tilknytning til leiligheten, samt 9 m² i kjeller.

Våtrom:

Bad fra 2007, helfliset med elektriske varmekabler. Dusjsone med glassdører, servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk, med stedvis flatt gulv. Bo's Flissalg AS utførte i juli 2025 en partiell utbedring av membran ved dørterskel og la nye fliser oppå eksisterende gulv. Visuell kontroll bekrefter smøremembran med synlig slukmansjett. Fuktsøk viste ingen unormale forhold.

Kjøkken:

Kjøkken etablert i 2007 med lyse, profilerte fronter og overskap til tak. God lagringsplass og funksjonell planløsning. Benkeplate i laminat med nedfelt kum, fliser over benk. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kombiskap), frittstående komfyr og ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

El-anlegg: Sikringsskap med 7 kurser, hovedsikring 40A. Automatsikringer. Elvia kontrollerte anlegget 11.10.2024 uten pålegg. Bryter for fast tilkobling installert (2025). Manglende samsvarserklæring for deler av anlegget.

Vann/avløp: Rør-i-rør fra 2007, plastavløp. Stoppekran i fordelerskap.

Varmtvann: Ca. 200 liters bereder fra 2005, plassert i bod. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Oppvarming: Vedovn i stue, varmekabler på bad, panelovner i øvrige rom.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vinduer.

Bygningsmessig:

Vinduer: Trevinduer med 2-lags glass (2007). Noe slitasje og sprekker i karm.

Dører: Entrédør fra 2007, klassifisert B30/R'w 35 dB. Innvendige formpressede dører, inkl. skyvedører.

Overflater: Parkett med normal bruksslitasje. Dypere hakk i parkett ved sofasonen.

Etasjeskiller: Trebjelkelag. Målt høydeforskjell 15–20 mm. TG2.

Pipe/ildsted: Teglpipen fra byggeår med vedovn, ingen avvik registrert ved tilsyn (2025).

Tomt:

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1872

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. (det var ikke mulig å bekrefte årstallet mellom vindusglassene)
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db, fra 2007

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entre og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malt strietapet
- Himling: Malte gipsplater med downlights i stue/kjøkken.

*Overflater er modernisert etter 2007.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har tilknytning til en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. I stuen er det montert en vedovn tilknyttet pipeløpet av ukjent alder. Vegger og gulv rundt pipe og ovn er belagt med fliser, noe som gir både et brannsikkert og estetisk tilpasset uttrykk.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. Halden Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik. Leiligheten er utstyrt med formpressede innvendige dører. Det er installert skyvedør mellom entré og stue, samt mellom stue og soverom, noe som bidrar til plassbesparende og praktiske løsninger i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ligger i direkte tilknytning til entré og hovedsoverrommet, oppgradert i 2007. I 2025 ble det lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.

Rommet fremstår moderne og funksjonelt, med en helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Rommet er flislagt på både gulv og vegger i nøytral fargetone. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler og har nedsenket dusjsone med glassdører.

Innredningen består av servant med servantskap, speil med belysning og tilhørende sideskap. Videre er det montert gulvstående toalett.

Belysning ivaretas gjennom taklampe i himling og ventilasjon via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet har moderne sanitærutstyr, inkludert dusj med blande batteri og hånddusj.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97. Det foreligger dokumentasjon fra Bo's Flissalg AS med tilhørende produktblader og ferdigattest fra 2007. Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på 10 mm til sluk i dusj og 15 mm på sluk i nisje fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 18 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm. Våtrommet er utstyrt med to plastsluk fra 2007, ett plassert i dusjsonen og ett i en nisje på motsatt side av rommet. Visuell kontroll bekrefter bruk av smøremembran med tilhørende, synlig slukmansjett.

Til informasjon:

Bo's Flissalg AS har gjennomført partiell utbedring av membranen

ved dørterskelen.

Partiell utbedring av en membran er en lokal reparasjon av et begrenset område av membransjiktet, ofte utført ved å fjerne noen få fliser for å komme til skaden. Dette er en mer kostnads- og miljøvennlig løsning enn å renovere hele badet, men forutsetter at den eksisterende membranen er i god stand, har tilstrekkelig tykkelse, og at det er lett tilkomst til reparasjonsstedet. Prosessen involverer fjerning av skadede fliser, reparasjon av membranen med egnede, godkjente materialer, og deretter gjenoppsetting av flisene. Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble etablert i 2007 og fremstår som et klassisk, funksjonelt og velholdt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i lys utførelse, med overskap som utnytter romhøyden godt og gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er i mørk laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende blande batteri. Over benken er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder, oppvaskmaskin, kombiskap med kjøl og frys som er integrert i innredningen. Det er også montert en frittstående komfyr og ventilator.

*Innredningen fremstår som tilpasset rommet, og det er god plass til frittstående kjøkkenøy eller spisebord. Gulvet er belagt med parkett som gir et helhetlig og varmt preg til rommet. Belysningen er løst med innfelte spotter i himlingen, som gir jevnt lys over kjøkken- og oppholdsareal. Komfyrvakt og waterguard er ikke montert, da dette ikke var et krav i 2007, kravet kom først i 2010.. Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og tilkoblet mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré fra 2007. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i vinduene.

Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005, plassert i bod med

Beskrivelse av eiendommen

tilkomst fra fellesareal.

*Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

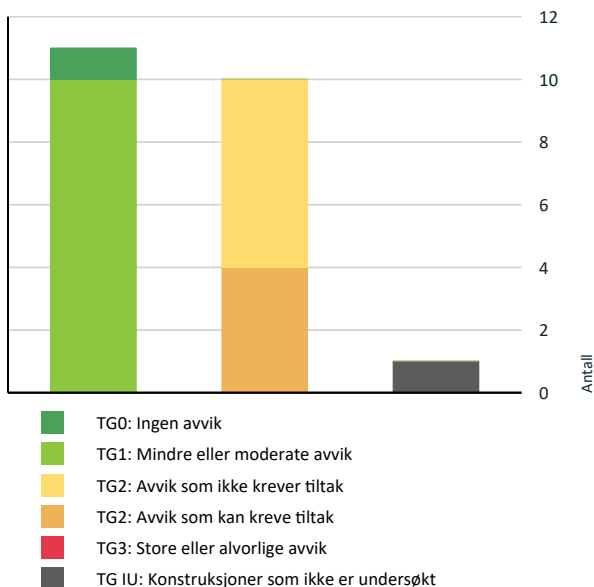
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

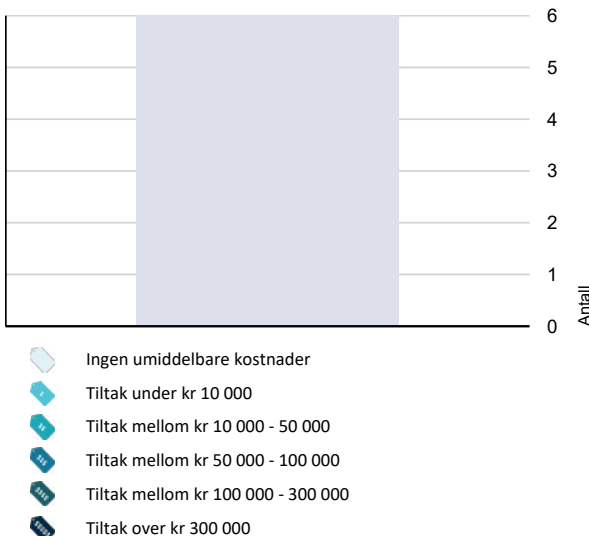
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

«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.» Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, og fellesarealer er som hovedregel ikke omfattet av tilstandsrapporten. NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) legger til grunn at bygningssakkyndige ikke har undersøkelsesplikt for fellesarealer, med mindre det er særskilt presisert eller avtalt at disse omfattes. I dette tilfellet er det opplyst i rapportens standardtekst at fellesarealer ikke inngår, og rapporten inneholdt ikke mandat til å utføre kontrollmålinger av parkeringsplassens bredde eller manøvreringsmuligheter. Selv om plassen kan være tildelt leiligheten, er den juridisk en seksjonert rettighet i et sameiet, og ikke en bygningsdel av selve boligen. Dermed kan ansvaret for egnethet og utforming i større grad tillegges utbygger/selger eller sameiet, ikke takstmannen. I borettslag disponerer andelen plassen, så her vil det være borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1872

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Bad	Det er lagt nye fliser opp på eksisterende flislagte gulv som følge av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.
2025	Oppgradering	Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.
2025	Kontroll av pipe og ildsted	Halden Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik.
2024	El-tilsynsrapport	Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 11.10.2024. Kontrollsaken er nå avsluttet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007. (det var ikke mulig å bekrefte årstallet mellom vindusglassene)

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db, fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Flis i entre og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malt strietapet
- Himling: Malte gipsplater med downlights i stue/kjøkken.

*Overflater er modernisert etter 2007.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. I et avgrenset område ved sofasonen er det registrert mer fremtredende slitasje og noen dypere hakk i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med usikre forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnen, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har tilknytning til en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår. I stuen er det montert en vedovn tilknyttet pipeløpet av ukjent alder. Vegger og gulv rundt pipe og ovn er belagt med fliser, noe som gir både et brannsikkert og estetisk tilpasset uttrykk.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold. Halden

Tilstandsrapport

Brannvesen gjennomførte tilsyn av pipe og ildsted den 19.05.2025, uten å avdekke noen avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med formpressede innvendige dører. Det er installert skyvedør mellom entré og stue, samt mellom stue og soverom, noe som bidrar til plassbesparende og praktiske løsninger i boligen.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet ligger i direkte tilknytning til entré og hovedsoverommet, oppgradert i 2007. I 2025 ble det lagt nye fliser oppå eksisterende flislagte gulv som følger av avvik ved fallforholdene. Arbeidet er utført av Bo's Flissalg AS.

Rommet fremstår moderne og funksjonelt, med en helhetlig utførelse i tidstypisk stil.

Rommet er flislagt på både gulv og vegger i nøytral fargetone. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler og har nedsenket dusjsone med glassdører. Innredningen består av servant med servantskap, speil med belysning og tilhørende sideskap. Videre er det montert gulvstående toalett.

Belysning ivaretas gjennom taklampe i himling og ventilasjon via ventil tilkoblet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Badet har moderne sanitærutstyr, inkludert dusj med blandebatteri og hånddusj.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97. Det foreligger dokumentasjon fra Bo's Flissalg AS med tilhørende produktblader og ferdigattest fra 2007

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på 10 mm til sluk i dusj og 15 mm på sluk i nisje fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 18 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall på mellom 0–15 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til ca. 5 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK97), spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold: 2

Funksjonskrav:

Gulv i våtrom skal ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes bort og ikke blir liggende på gulvet. Det skal ikke være risiko for at vann ledes ut av våtrommet og inn i tiliggende rom/konstruksjoner.

Preakseptert ytelse (fra veiledning):

- Minimum fall mot sluk bør være 1:50 i dusjsone og andre områder som regelmessig utsettes for vann.

- Utenfor dusjsonen kan fallet være lavere, ned mot 1:100, forutsatt at vann ledes effektivt til sluk og ikke samler seg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med to plastsluk fra 2007, ett plassert i dusjsonen og ett i en nisje på motsatt side av rommet. Visuell kontroll bekrefter bruk av smøremembran med tilhørende, synlig slukmansjett.

Til informasjon:

Bo's Flissalg AS har gjennomført partiell utbedring av membranen ved dørterskelen.

Partiell utbedring av en membran er en lokal reparasjon av et begrenset område av membransjiktet, ofte utført ved å fjerne noen få fliser for å komme til skaden. Dette er en mer kostnads- og miljøvennlig løsning enn å renovere hele badet, men forutsetter at den eksisterende membranen er i god stand, har tilstrekkelig tykkelse, og at det er lett tilkomst til reparasjonsstedet. Prosessen involverer fjerning av skadede fliser, reparasjon av membranen med egnede, godkjente materialer, og deretter gjenoppsetting av flisene.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Takstmannen kan ikke ta stilling til om den partielle utbedringen er utført på en fagmessig tilfredsstillende måte.

Byggekamikkforeningen har publisert fagartikler som beskriver når og hvordan reparasjon av påstrykningsmembraner på flislagte våtromsgulv kan utføres.

Dersom arbeidet er gjennomført i samsvar med denne metoden, vil membranen mest sannsynlig være tett i overgangen, men risikoen for lekkasje er uansett høyere ved slike reparasjoner. I dette tilfellet er membranen ikke utbedret i dusjsonen, hvor belastningen er størst, og risikoen vurderes derfor som mer begrenset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Årstall: 2025



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble etablert i 2007 og fremstår som et klassisk, funksjonelt og velholdt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter i lys utførelse, med overskap som utnytter romhøyden godt og gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten er i mørk laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende blandebatteri. Over benken er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder, oppvaskmaskin, kombiskap med kjøll og frys som er integrert i innredningen. Det er også montert en frittstående komfyr og ventilator.

*Innredningen fremstår som tilpasset rommet, og det er god plass til frittstående kjøkkenøy eller spisebord. Gulvet er belagt med parkett som gir et helhetlig og varmt preg til rommet. Belysningen er løst med innfelte spotter i himlingen, som gir jevnt lys over kjøkken- og oppholdsareal. Komfyrvakt og waterguard er ikke montert, da dette ikke var et krav i 2007, kravet kom først i 2010..

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og tilkoblet mekanisk avtrekk

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré fra 2007.
Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i årene fremover.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2007. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i vinduene.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmesentral

Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2005, plassert i bod med tilkomst fra fellesareal.

*Bryter for fast tilkobling ble installert av Elisenberg Elektro AS den 26.05.2025, og Waterguard ble montert av Kolås Eftf. AS den 14.05.2025.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 11.10.2024. Kontrollen er avsluttet.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	68	15		83	
SUM	68	15			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken	3 bodar	

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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	103		5	12.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storgata 18

Hjemmelshaver

Røed Marit Amalie, Østby Nils Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Storgata 18 ligger midt i hjertet av Halden sentrum, i et område preget av historisk sjarm og levende byliv. Beliggenheten gir enkel tilgang til byens fasiliteter, og området er et naturlig samlingspunkt for både beboere og besøkende. Rett over gaten ligger en av byens mest brukte grøntområder, Busterudparken – en populær park med benker, grøntarealer og plass for konserter og arrangementer. Innen kort gangavstand finner man også Fredriksten festning, som ruver majestetisk over byen og tilbyr både kulturhistorie og flott utsikt. Storgata er en av Haldens hovedgater, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicefunksjoner. Her finner man både lokale nisjeforretninger og kjente kjedekonseppter, noe som bidrar til et variert og pulserende bybilde. Transportmulighetene er svært gode – Halden togstasjon ligger kun få minutters gange unna, med forbindelser til blant annet Oslo og Göteborg. Det finnes også godt med parkeringsplasser i nærområdet, og kollektivtilbudet dekker store deler av byen og omegn. Området rundt Storgata 18 kombinerer det urbane med det historiske og naturnære. Her bor man sentralt, med kort vei til det meste, samtidig som man har tilgang til grønne lunger og rekreasjonsmuligheter. Dette gjør beliggenheten attraktiv for både næring og bolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Sameiets tomt er pent opparbeidet og felles for beboerne, med asfalterte gangarealer og oppstillingsplasser for biler. Tomten gir god tilgjengelighet til byggets inngangspartier, og det er opparbeidet praktiske fellesarealer som gjør området lettstelt og funksjonelt. Til seksjonen følger det eksklusiv bruksrett til én biloppstillingsplass, som er gunstig plassert rett utenfor bygget. Videre medfølger tre boder til seksjonen. To av disse ligger i samme etasje som leiligheten, og gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Den ene av disse fungerer også som et teknisk rom, hvor varmtvannsbereder er plassert. Den tredje boden er lokalisert i kjelleren.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	30.09.2025	
3	30.09.2025	

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

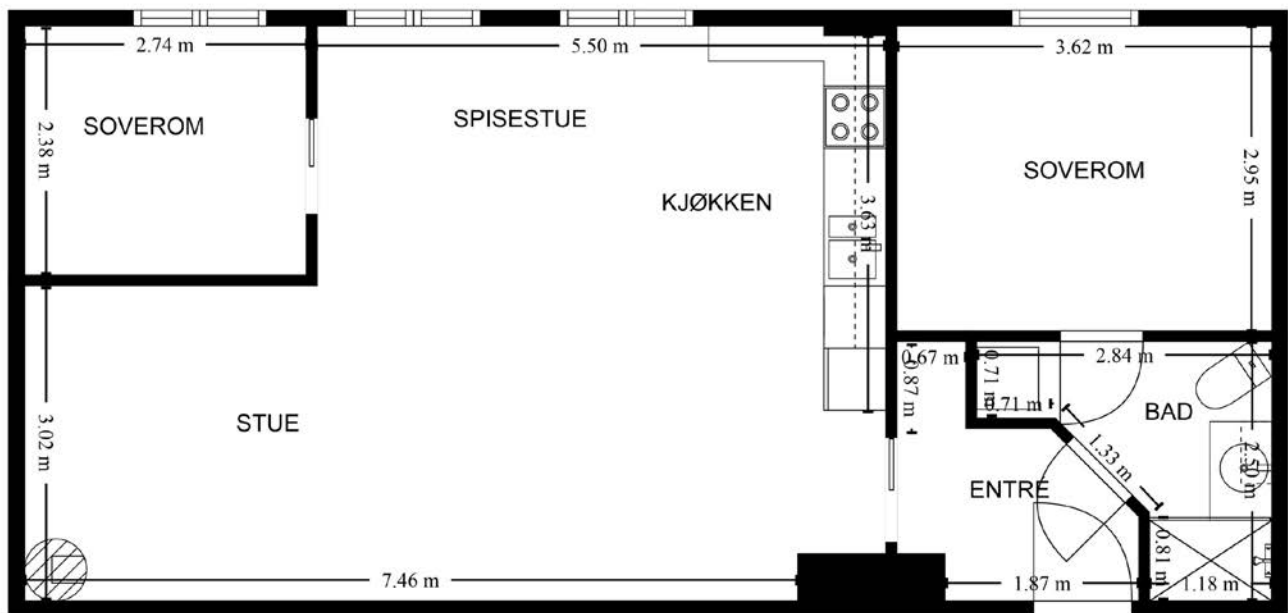
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JP4597>

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

STORGATA 18 1776 HALDEN
2.ETASJE
BRA-I: 68 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Amalie Røed	Nils Ola Østby
Gateadresse	
Storgata 18	
Poststed	Postnr
HALDEN	1776
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	6328159

Document reference: 1101250080

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

Noe svertesopp i silikonfuge. Dette er utbedret av fagmann (Firmaet Brødrene Hammershaug)

Initialer selger: MAR, NOØ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av fall på badegulvet

Arbeid utført av

Bo's Flissalg

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, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt el-kontroll av Elvia oktober 2024. Bryter for fast tilkobling av varmtvannsbereder, krav etter forskriftene, ble installert mai 2025 av Elisenberg elektro.l

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

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
- 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
- Beskrivelse

Det har blitt sett, og det har blitt fanget i felle rotte i kjelleren ved 2 anledninger. Skadedyrfirmaet Pelias er engasjert og har gjort tiltak og følger opp dette.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250080

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Amalie Røed	482150831682ceb4cb031 0fd4a0955b007e1376d	30.09.2025 14:59:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ola Østby	414105c52924f4043c3c4f c7ac12dcf1ca05cd6c	30.09.2025 15:02:52 UTC	Signer authenticated by One time code

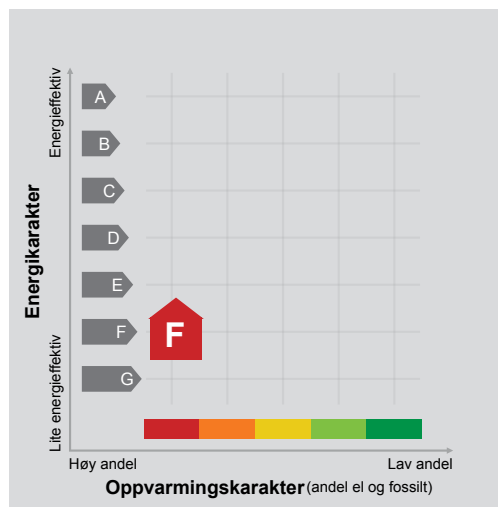
Document reference: 1101250080

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

ENERGIATTEST



Adresse	Storgata 18
Postnummer	1776
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145021499
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-117075
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1872
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Storgata 18 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Parken 1 min
Totalt 16 ulike linjer 0.1 km

Halden stasjon 8 min
Linje RE20 0.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 4 min
252 elever, 15 klasser 0.3 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 16 min
72 elever, 6 klasser 1.1 km

Låby skole (1-7 kl.) 25 min
254 elever, 13 klasser 2 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 3 min
338 elever, 15 klasser 0.2 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 24 min
396 elever, 16 klasser 1.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min
1200 elever, 61 klasser 0.6 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

St. Josept Halden 3 min

Rådhuset Halden 3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

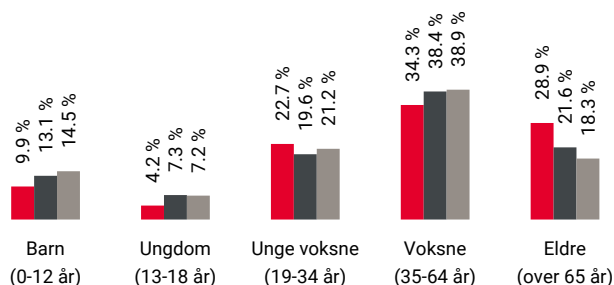
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 7 min
74 barn 0.6 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...10 min
32 barn 0.8 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 12 min
74 barn 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 3 min
PostNord 0.3 km

Coop Extra Halden 7 min
Post i butikk 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



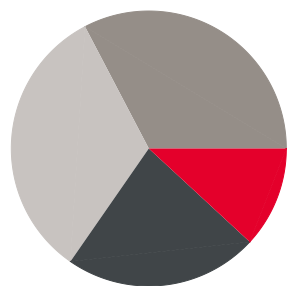
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

	Rødsberg ungdomsskole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km
	Os skole	5 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
	SKY Fitness Halden	2 min
	Timeout Energy Club	3 min

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

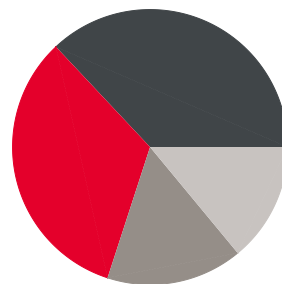
6 min



Apotek 1 Svanen Halden

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



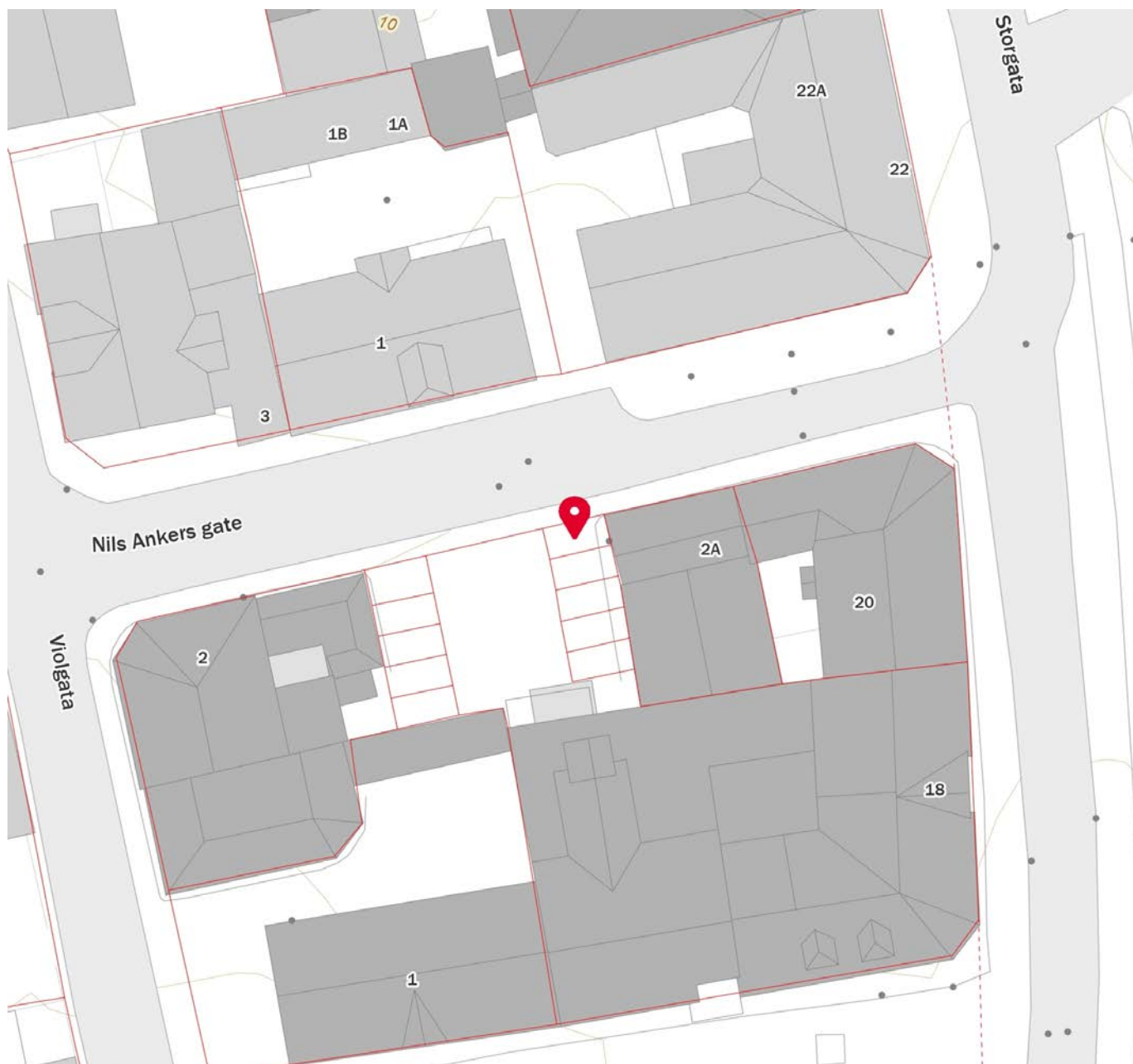
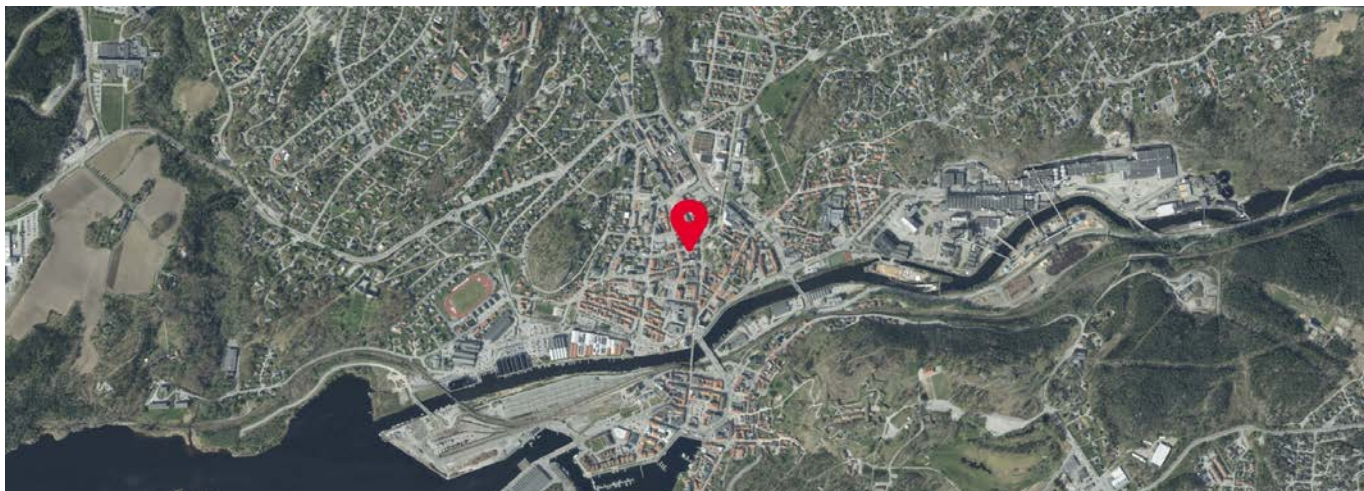
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

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



**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE
SAMEIET STORGATA 18**

Sameie:	Storgata 18
Organisasjonsnr.	996 155 676
Adresse:	Storgata 18, 1776 Halden
Skal styret ha beskjed om ny andelseier:	Ja
Dyrehold:	Kontakt styreleder.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.

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

Opplysningene om sameiet er gjort ut fra de opplysningene vi som forretningsfører har om sameiet.

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 29.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Storgata 18	V ³ r ref.: 511/5	Fjdselsdato eier: 07.06.1955
STORGATA 18	Type: SAMEIE	Fjdselsdato medeier: 30.07.1959
1776 HALDEN	Eiere: Nils Ola d stby, Marit Rjed	
Organisasjonsnr: 996 155 676	Seksjonsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 648	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 011
	Renter bygg	248
	Renter Heis	302
	Avdrag Heis	189
	Avdrag bygg	140
Tilleggsytelser:	Kabel tv Bredb ³ nd	758

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	125 456	Gjeld siste ³ rsoppg.: 128 076
Klient ajourf. l ³ n:	1 562 857,65	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 1 616 258

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12136593215, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 29.04.2025: 801 693

Andel av saldo: 72 881

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente DNB - Ikke IN

L³ nenummer: 12136393217, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 29.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 29.04.2025: 761 165

Andel av saldo: 52 575

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente DNB - Ikke IN

Evtnt planlagte l³ neopptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Ann Kristin Lrvhaug

Adresse: Bokfinkveien 4

Postnr/-sted: 1786 HALDEN

Telefon: Mob.: 91873260

E-post: akl@norskarbeidshelse.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 278	Gjeld:	128 076	Andre inntekter:	256
		Utgifter:	8 812		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 5		Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 29.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Storgata 18	V³ r ref.:	511/5	Frjdselsdato eier:	07.06.1955
STORGATA 18	Type:	SAMEIE	Frjdselsdato medeier:	30.07.1959
1776 HALDEN	Eiere:	Nils Ola d stby, Marit Rjed		
Organisasjonsnr: 996 155 676				

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1872

G³ rds/bruksnr: 62/103 - seksjon:5

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1115

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring

Polisenr: 6328159

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	E lektrisk energi	SSBnr:	H0203
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	67
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Bolig 5		
Fasiliteter:					

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

Sameiet Storgaten 18, Gnr 62 Bnr 163 i Halden kommune Og nr 996 155 676

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 10. April 2018

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Storgaten 18. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.02.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 62 bnr. 163 i Halden kommune.

Næringsseksjon nr. 12 vil søkes omdannet til boligseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod til snr 5 under trapp til gang, parkeringsplasser for seksjonene 1 som disponerer 6 parkeringsplasser, mens 5, 6, 10 og 11 disponerer 1 parkeringsplass. Terrassen i 3. etg. Tilhører seksjon 6 med eksklusiv bruksrett. Seksjon 6 har i tillegg rett til oppføring av 1 garasje på sitt areal. Ved reseksjonering av seksjon 1 vil seksjon 12 i 2. etasje få 1 parkeringsplass og seksjon 3 få 1 parkeringsplass, mens seksjon 1 beholder 4 parkeringsplasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Lysgården i 2. etg. deles til seksjonene 3 og 10 som eksklusiv bruksrett til forholdsmessig andel til atrie slik fordelt at innsyn hindres mellom de enkelte seksjonene. Øvrige sameiere har for øvrig bruksrett som følger av pkt. 3.1

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Tilvalgsbestemmelse:

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Når parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel har den enkelte seksjonseier råderett over denne parkeringsplassen som angitt i seksjoneringspapirene, og med den angitte parkeringsplassen.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Leietagere eller andre seksjonseiere til Storgata 18 skal ha fortrinn til å leie plass.

Parkeringsplass for seksjon nr. 11, flyttes fra plass nr. 3 til nr. 5 hvor seksjonseier bærer risiko for eventuell tvist med nabo. Parkeringsplass for seksjon nr. 10 flyttes fra nr. 6 til nr.

Dette tinglyses i forbindelse med reseksjonering av eiendommen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å bytte vinduer på sine seksjoner.

(4) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(5) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Tilvalgsbestemmelse:

Eksisterende ventilasjonsanlegg i seksjon1 tilhører næringsseksjon.

Forsikring fordeles etter forsikringsbevis som har en fordelingsnøkkel som følger: bolig 60 %, kontor 26 % og lager 14 %. Boligseksjonene fordeles etter boligenes andelsbrøk. Det samme for kontor og lager dersom det er flere enn en.

Ved totalskade skal bygget gjenreises der forsikring kommer til anvendelse.

Kommunale avgifter legges over på den enkelte seksjonseier, som selv bekoster vann/avløp, renovasjon og feieavgift etter kommunens beregninger sammen med eiendomsskatt.

Eget abonnement på strøm for fellesareal i 2. og 3. etasje opprettes, og fordeles på boligseksjonene etter sameiebrøken.

Næringsseksjonene står for vask i 1. etasje, inngangsparti.

Boligseksjonene står for vask i 2. og 3. etasje samt trappegang.

Halden Boligbyggelag engasjeres som forretningsfører. Kostnader til forretningsførsel fordeles med like deler pr andel.

Ved opprettelse av kabel tv, internett og telefoni dekkes kostnadene av den enkelte seksjonseier som er tilknyttet anlegget.

Utvendig vedlikehold, renhold, måking og feiing dekkes etter sameiebrøk.

Kjellerlokalet inngår ikke i sameiebrøken for andre kostnader enn utvendig renhold, måking og feiing.

Kjeller blir i stedet ansvarlig for utvendig vedlikehold av vindu og mur mot repslagergata. Kostnad til heis fordeles etter en lik andel til hver av seksjonseierne.

Næringsseksjon i første etasje er unntatt fra kostnad til heis.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Alt. 2.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.
- (2) Dette gjelder ikke seksjon 1 som har 7 stemmer etter reseksjonering, kjeller og næringsseksjon i 2. etasje har 1 stemme hver.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	389 028	389 000	338 244	459 790
Inntekt kabel-TV		74 880	87 400	74 880	91 000
Kapitalinntekter		132 132	150 300	132 132	153 800
Sum inntekter		596 040	626 700	545 256	704 590
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	3 000	3 000	3 000	3 000
Personalkostnader	2	423	400	423	440
Strøm		45 129	45 400	43 797	45 000
Renhold		44 000	53 500	44 000	50 000
Inventar		0	1 000	0	1 000
Vedlikehold	4	46 472	21 000	4 164	40 000
Heiskostnader		36 393	3 000	17 260	30 000
Servicekontrakter , HMS, Brann		13 085	35 000	23 766	12 000
Vaktmestertjenester		20 890	32 000	16 800	33 500
Periodisk vedlikehold	5	36 250	10 000	0	70 000
Forretningsførerhonorar		36 234	37 100	34 182	39 000
Kontorrekv, telefon, porto		258	1 000	0	1 000
TV bredbånd		87 285	87 400	83 279	91 000
Kontigenter		328	400	328	400
Forsikring		81 666	69 000	56 356	70 400
Kurs		0	2 000	0	2 000
Kommunale avgifter	6	75 847	67 000	54 731	83 300
Bankgebyrer		2 230	2 000	4 146	2 000
Andre kostnader	7	3 356	1 400	500	1 400
Sum driftskostnader		532 847	471 200	386 732	575 040
Driftsresultat		63 193	155 500	158 524	129 550
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		6 408	400	9 466	300
Rentekostnad		107 595	109 000	92 985	104 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-101 187	-108 600	-83 519	-104 200
Årsresultat	8	-37 993	46 900	75 004	25 350
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		-37 993	46 900	75 004	25 350

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 445	2 947
Andre fordringer		89 554	0
Sum fordringer		95 999	2 947
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		61 141	230 073
Sum bankinnskudd og kontanter		61 141	230 073
Sum omløpsmidler		157 140	233 020
SUM EIENDELER		157 140	233 020

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 459 118	-1 421 125
Sum opptjent egenkapital		-1 459 118	-1 421 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	1 574 384	1 617 215
Sum langsiktig gjeld		1 574 384	1 617 215
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 875	36 930
Sum kortsiktig gjeld		41 875	36 930
Sum gjeld		1 616 258	1 654 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 140	233 020

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	196 090	165 553
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-37 993	75 004
Avdrag lån	-42 831	-44 467
B. Årets endringer disponible midler	-80 825	30 537
C. Disponible midler UB	115 265	196 090
Omløpsmidler	157 140	233 020
Kortsiktig gjeld	41 875	36 930
Disponible midler	115 265	196 090

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes punkt 5 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	423	0
Arb g avg av ferielønn	0	423
Sum	423	423

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	3 000	3 000
Sum	3 000	3 000

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 472	4 164
Sum	46 472	4 164

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	36 250	0
Sum	36 250	0

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

Periodisk vedlikehold består av: Utbedring av sprinkelanlegg

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjon, vann-kloakkavgift.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	500	500
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 856	0
Sum	3 356	500

Note 8 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital 01.01	-1 421 125	-1 496 129
Årets resultat	-37 993	75 004
Sum egenkapital 31.12	-1 459 118	-1 421 125

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dette pga sameiets låneopptak for utførte rehabiliteringsprosjekt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen, da det i et sameie er den enkelte sameier , og ikke selve sameiet, som står som eier av boligene.

Når sameiet vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av bygg	Ny Heis
Lånenummer:	12136393217	12136593215
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	783 549	833 666
Avdrag i perioden:	17 638	25 193
Lånesaldo 31.12:	765 911	808 472
Saldo 5 år frem i tid:	641 120	676 747

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgata 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgata 18

Styreleder	Nils Ola Østby (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Vidar Kruse (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Alf Berg (sign.)	20.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgata 18 mandag 03.03.2025 kl. 18:30 - HABO sitt møtelokale, Niels Stubs gt.6.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 21.02.2025

Antall fremmøtte: 6

Antall stemmeberettigede: 5

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 6

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av protokoll undertegner

Alf Berg

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Kommentar om tillegg:

Det har blitt montert duesikring på balkong i 2.etasje mot parkeringsplassen.

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:

Seksjonseier 13 godkjenner ikke regnskapet for 2024 og ikke budsjettet for 2025 da det bestrider mot vedtektene. Vedkommende har forsøkt å komme i kontakt med styret gjentatte ganger, uten å få noe tilbakemelding.

Seksjonseier 13 sender nytt skriftlig skriv til styre. Deretter holder styret et styremøte og kommer med en tilbakemelding.

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble vedtatt med 5 stemmer for, 1 mot.

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styret kr: 6 000,- som fordeles internt i styret.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder: Ann Kristin Løvhaug ble valgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer: Alf Berg ble valgt for 2 år.

Valg av styremedlemmer: Bjørn Blokhus ble valgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer: Vidar Kruse og Bjørn Garnevald ble valgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sameiet Storgata 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	04.03.2025
Sekretær	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	04.03.2025
Protokollvitne	Alf Berg (sign.)	06.03.2025

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 2. mai 2025 12:09
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: "

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Nils Ola Østby Storgata 18, 1776 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.10.2024.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

30. april 2025 kl. 13:20 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Deres ref./deres dato: Vår ref.:

Dato: 19.05.2025

ØSTBY NILS OLA

Are Kvitnes

Storgata 18

1776 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Storgata 18-H0203

Gårds- og bruksnr: 3101-62/103/0/5

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 19.05.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen

Halden Brannvesen



HALDEN
KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Deres ref./deres dato: Vår ref.:

Dato: 19.05.2025

RØED MARIT AMALIE Are Kvitnes
Storgata 18
1776 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Storgata 18-H0203

Gårds- og bruksnr: 3101-62/103/0/5

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 19.05.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Halden kommune

Byggesak

Sverre Caspersen AS
Repslagergata 8
1776 Halden

Deres ref:

Vår ref:

2010/691-2

Arkivkode:

062/0103

Saksbehandler:

Knut R. Nilsen

Dato:

23.02.2010

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Storgata 18		Gnr 62	Bar 103	Festenr
Tiltakets art Bruksendring og ombygging av del av 2.etasje fra restaurant til bolig				
Vedtak fattet av: Kommunalavdeling teknisk - byggesak		Vedtak dato 04.04.2007		Vedtaksnr 101-B/07
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).			
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Knut R. Nilsen
byggesaksbehandler

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

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Storgata 18, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 450,00 kr
Eiendomsskatt	2 991,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	3 150,00 kr
Sum	12 325,41 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	993800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 981,00 kr	1 490,50 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	12 396,06 kr	6 198,03 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Storgata 18, 1776 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

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 107 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 107 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 421 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-515
Navn	Kvartalet Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/145/G-515.pdf
Delarealer	Delareal 736 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 194 m ² Formål Felles gårdsplass
	Delareal 175 m ² Formål Forretning/Kontor



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/103/0/5
Adresse: Storgata 18
Utskriftsdato: 29.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles gårdsplass
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Angittthensyngrense
-  Bevertning
-  Torg
-  Gatetun
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
KVARTALET STORGATA - REPSLAGERGATA - VIOLGATA - NIELS ANKERS GATE,
HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 3½ etasje.
- § 3. Bebyggelsen kan innredes til forretninger med tilhørende verksteder og lagerlokaler, kontorer, beboelse og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene.
- § 4. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknader ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet: 22. juni 1977.

O. N. /
Kst.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Storgata 18, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

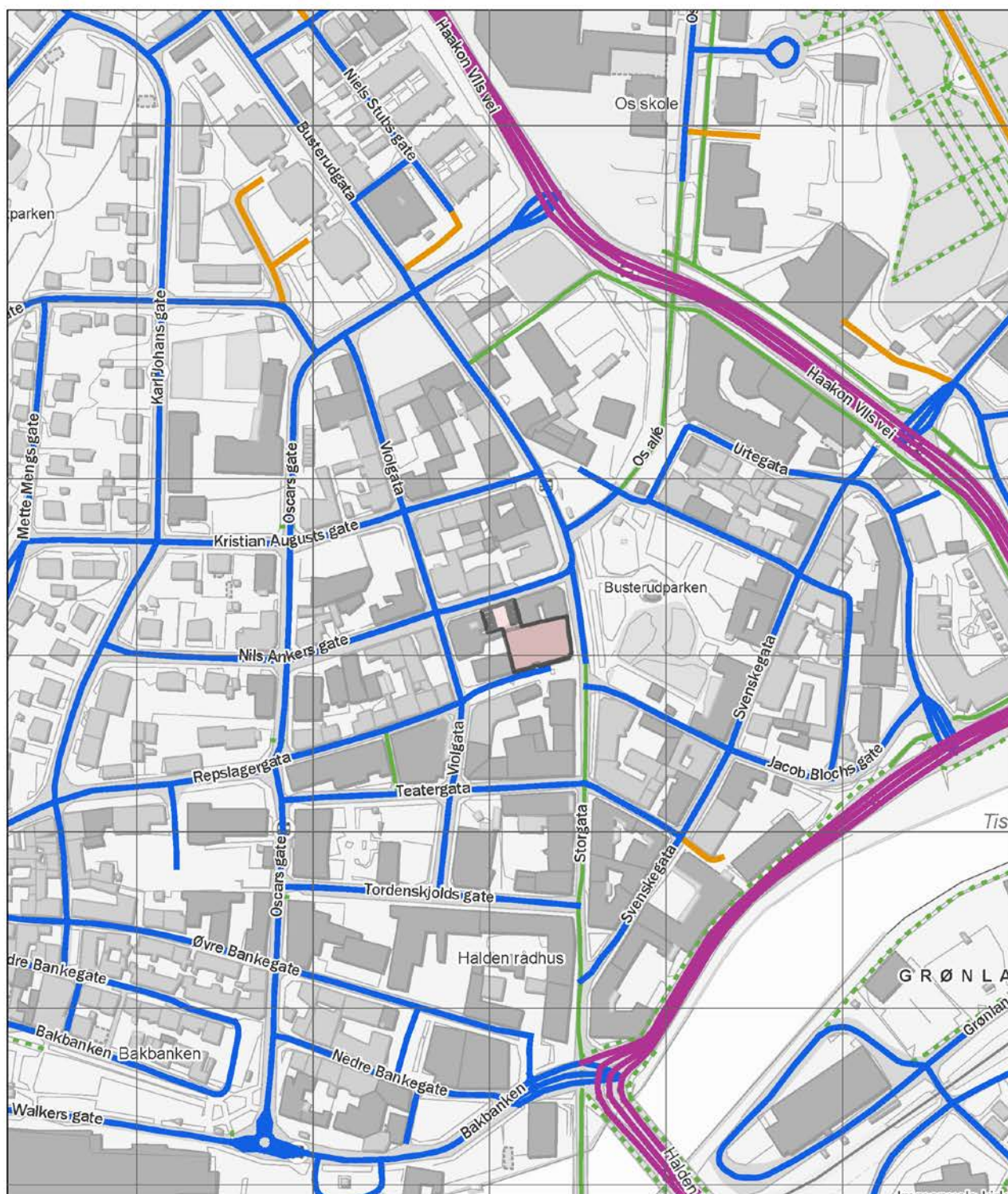
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
21011978	36724	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	949

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 103, Seksjonsnr 5	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Storgata 18, gatenr 6460	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1776 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:	1
Etableringsdato:	18.06.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	12,5 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	74/2 103
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	977,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/62/103/0/1	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/2	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/3	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/4	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/5	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/6	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/7	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/8	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/9	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/10	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/12	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/62/103/0/1	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/2	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/3	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/4	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/5	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/6	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/7	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/8	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/9	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/10	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/12	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/13	0,0
Reseksjonering	Forretning: 14.08.2018	Avgiver	3101/62/103	-127,5
	Matrikkelført: 14.08.2018	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	3101/62/190	0,0
		Berørt	3101/62/192	0,0
		Berørt	3101/62/687	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3101/62/103/0/13	0,0
		Mottaker	3101/62/103/0/1	50,6
		Mottaker	3101/62/103/0/3	12,5
		Mottaker	3101/62/103/0/5	12,5
		Mottaker	3101/62/103/0/6	14,7
		Mottaker	3101/62/103/0/10	24,8
		Mottaker	3101/62/103/0/12	12,5
Seksjonering	Forretning: 18.06.2007	Avgiver	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3101/62/103/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgata 18	H0203	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	121,5	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	157,5	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			10
Bygningsnr:	145021499			Antall etasjer:			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			41,0	36,0	77,0				
H02	5		80,5		80,5				
H03	5								

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	101 1 485	Forretninger/Boliger, Storgt. 18	1850-1874
Nåværende funksjon:		Matsenter, hobbyforretn, 3 boliger, cafeteria, narvesenkiosk eier, fritz bergstrøm sen. , storgaten 18, 1750 halden: bolig + park matsenter. Narvesen: kiosk	
Tidligere funksjon:		Sikkert at der var bolig(er) - muligens forretninger. Fra ca. 1885 vet man at der var forr	
Tilbygg/ombygging:		1966 tilbygg 100 kv. Meter. 1978 tilbygg 360 kv. Meter. Utenom de nevnte forandringer har det vært en del indre ombygginger/omdisponeringer. Se bygn. Arkiv	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

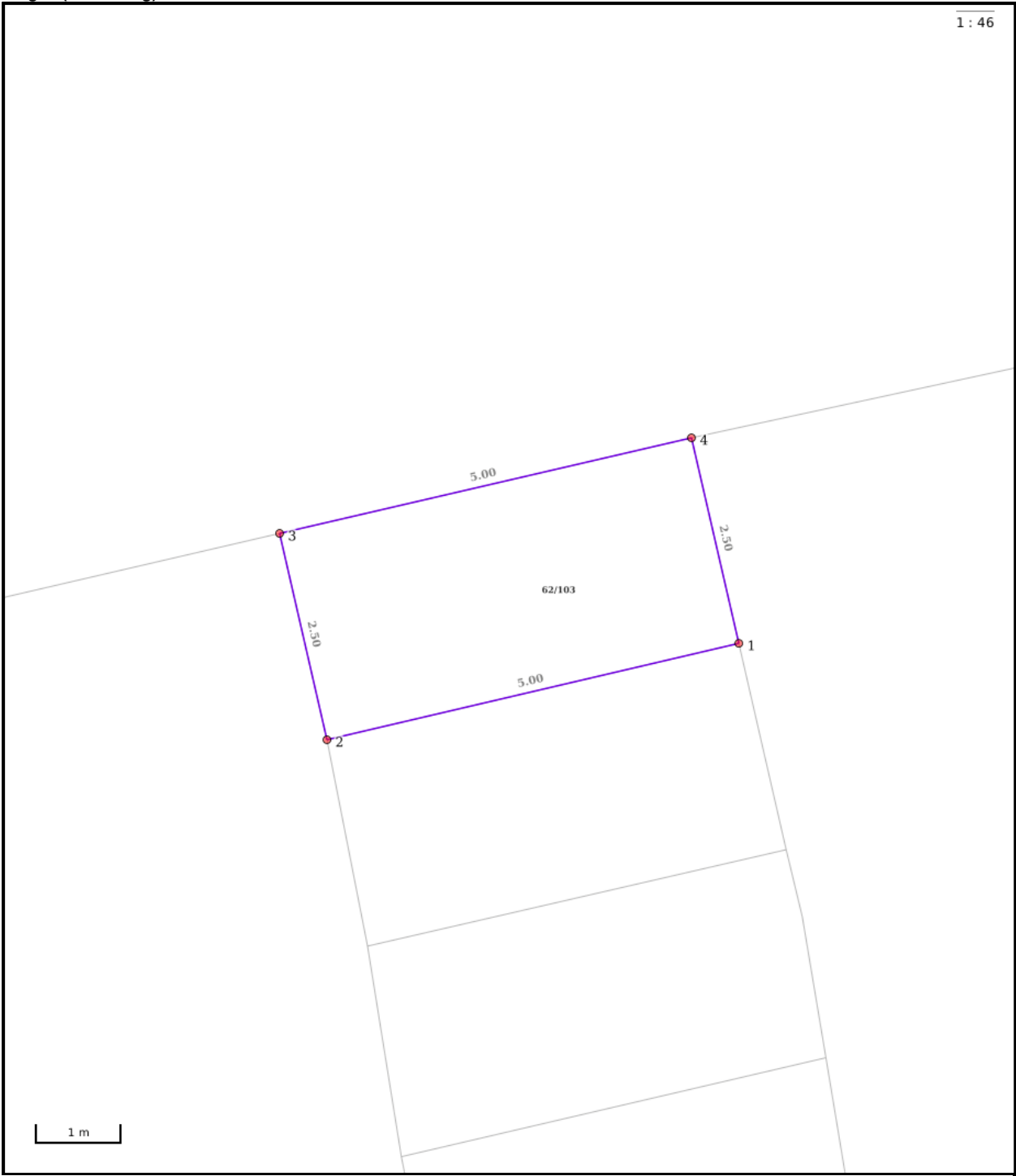
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 46



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

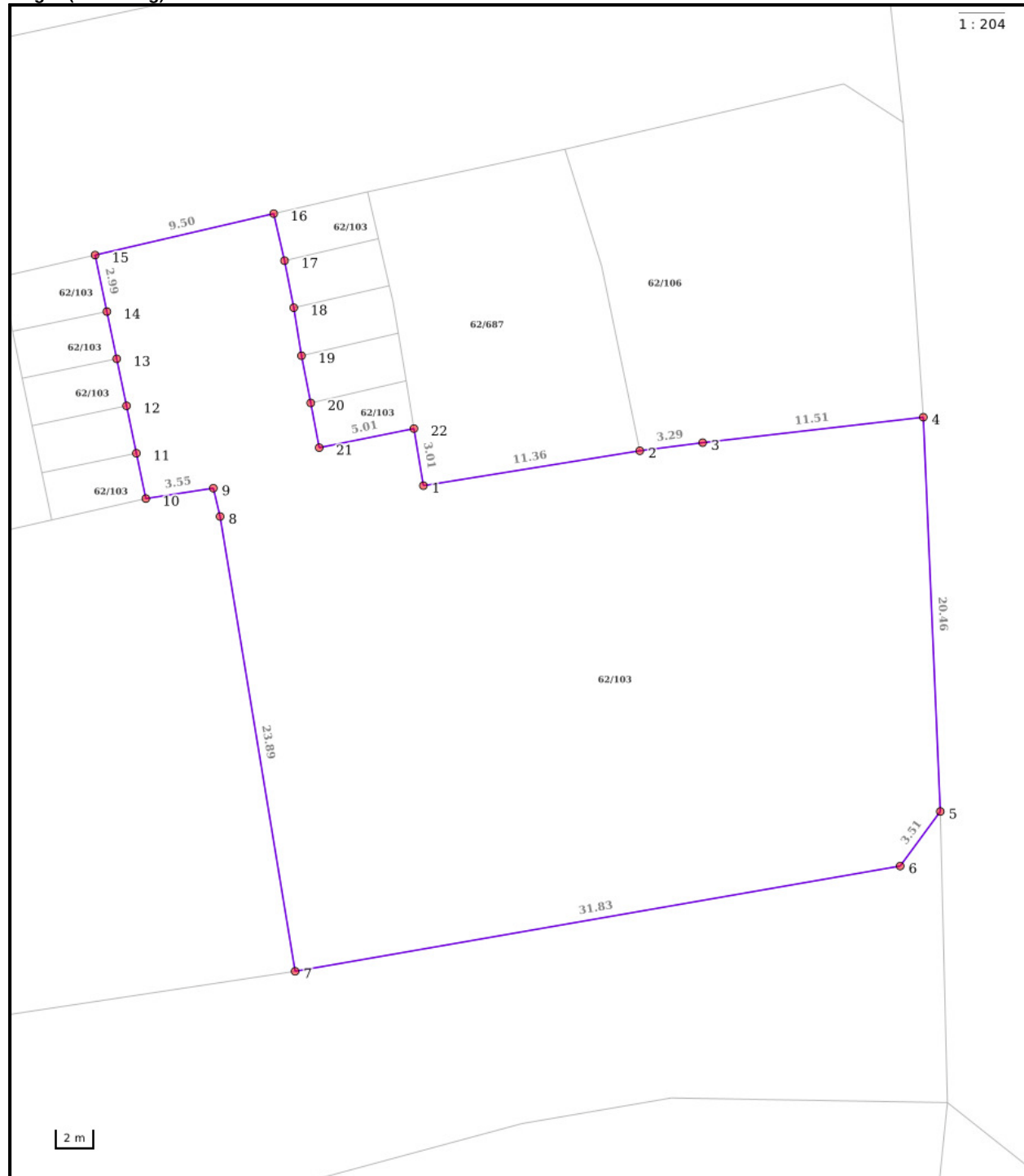
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 12,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 328,71	636 614,62	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 327,14	636 609,87	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 329,52	636 609,09	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 331,08	636 613,84	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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:** 977,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 316,16	636 618,09	11,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 318,97	636 629,10	3,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 556 319,68	636 632,31	11,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 322,02	636 643,58	20,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 301,74	636 646,29	3,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 298,74	636 644,47	31,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 290,49	636 613,73	23,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 313,62	636 607,74	1,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 315,06	636 607,26	3,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 314,20	636 603,82	2,40m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 556 316,50	636 603,12	2,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 556 318,90	636 602,39	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 556 321,29	636 601,67	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 556 323,68	636 600,94	2,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 556 326,54	636 600,07	9,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 556 329,52	636 609,09	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 556 327,14	636 609,87	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 556 324,75	636 610,57	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 556 322,31	636 611,19	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 556 319,91	636 611,89	2,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 556 317,64	636 612,53	5,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 556 319,07	636 617,33	3,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

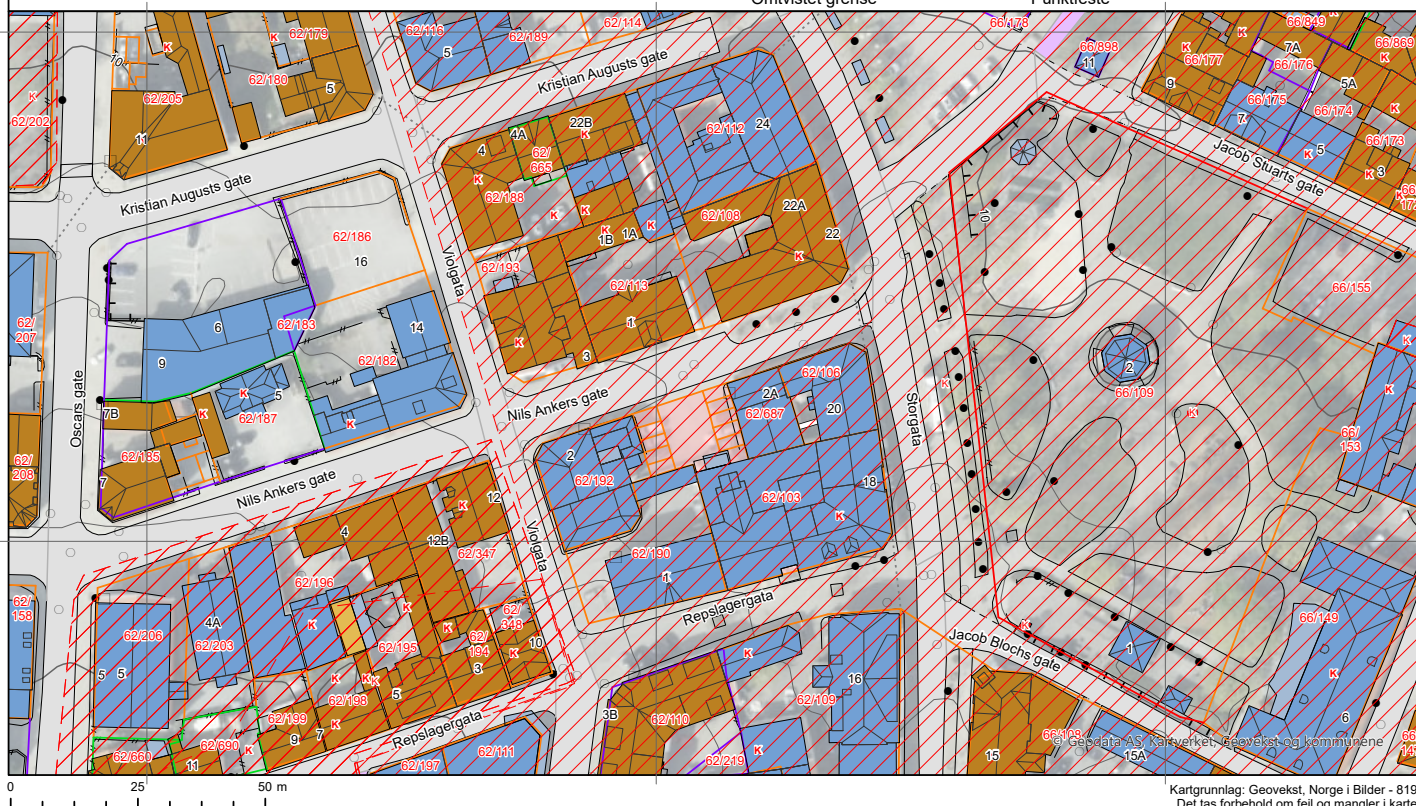
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss	 Teigdelelinje
— Omtvistet grense	 Punktfeste

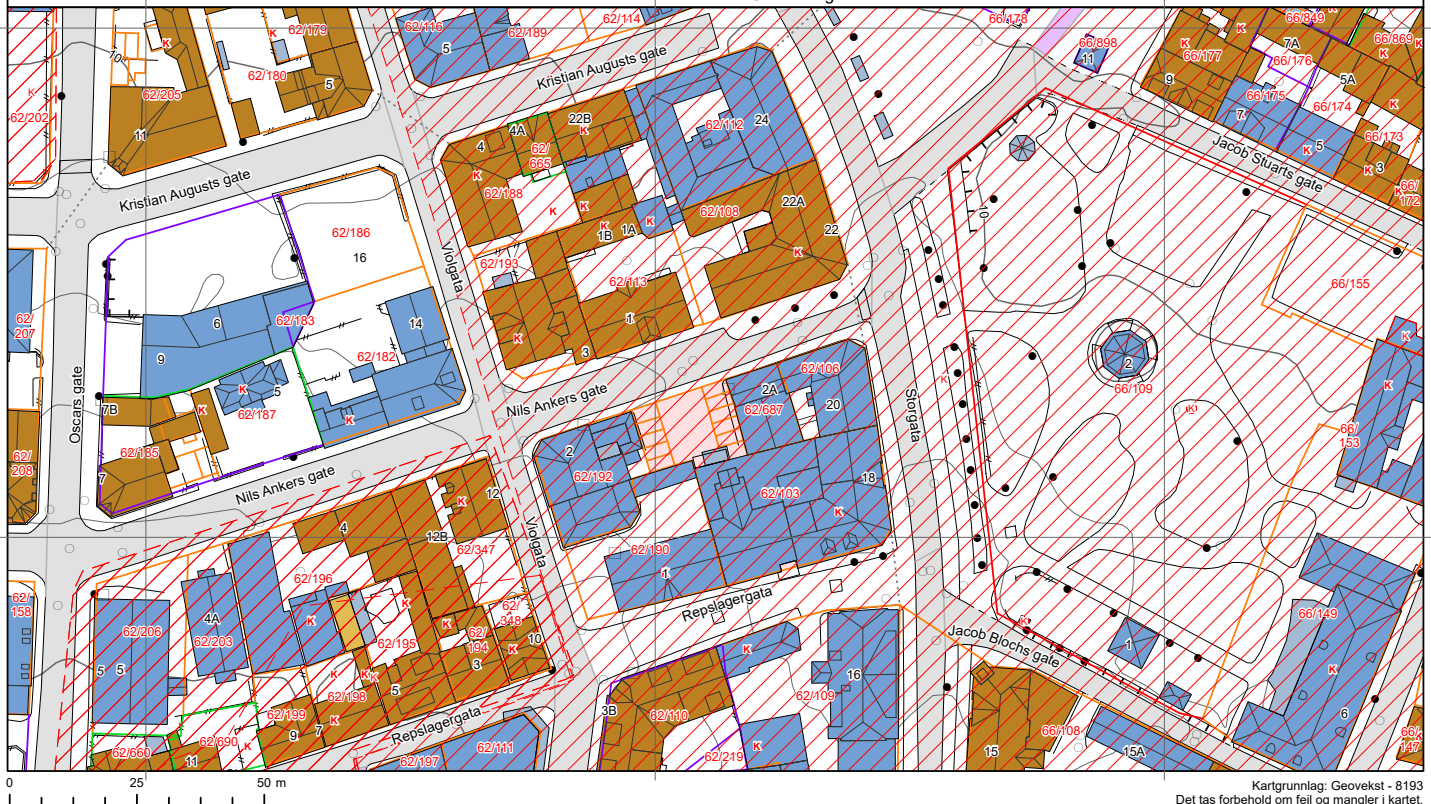
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



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

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss	 Teigdelinje
— Omtvistet grense	 Punktfeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/103/0/5, Storgata 18, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.73 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurensset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	21.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	21.04.2025	Ikke funnet	131.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.17 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.13 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 21.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

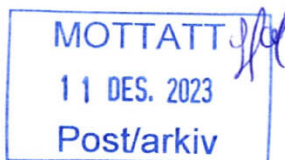
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

HALDEN KOMMUNE
POSTBOKS 150
1751 HALDEN



23/11047



Deres ref.:
410202

Sak:
23074536

Dato:
07.12.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/1366494/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Randi Fagerlund

Fra: Anders Tandberg <anders.tandberg@halden.kommune.no>
Sendt: torsdag 2. november 2023 10:42
Til: Randi Fagerlund
Emne: 2023/11047 - 62/103 - Storgata 18 - Reseksjonering av leilighet

VARSEL: Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Hei igjen!

Ref. tlf. samtale i dag.

Navn: Sameiet Storgaten 18
Org. nr. 996 155 676

Med vennlig hilsen

Anders Tandberg
Fagleder geodataavdelingen
Halden kommune

(+47) 959 37 239
anders.tandberg@halden.kommune.no
www.halden.kommune.no



HALDEN
KOMMUNE

Dette er ikke en privat e-postadresse. Både inngående og utgående e-post vil bli vurdert for journalføring i Halden kommunes arkivløsning

III

Halden kommune,
Postboks 150,
1751 Halden.
Att: Christian Rustadbakken, Geodataavdelingen.

MOTTATT
24 OKT. 2023
Post/arkiv
23/11047

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Adresse: Storgata 18, 1776 Halden
Oppdragsnr: 56-23-0088
Selger(e): Hans Martin M Basmoen
Kjøper(e):
Matrikkel: Gnr. 62 Bnr. 103 Snr. 2 i Halden kommune

EIE økonomi AS - orgnr. 990025983 har urådighet i nevnte eiendom. Vi gir med dette samtykke til:

- Reseksjonering

i nevnte eiendom.

Samtykket gis en gyldighet på 6 måneder.

Oslo 20.10.2023

For EIE økonomi AS


Eiendomsmegler MNEF/Espen Sandøy

Høland og Setskog Sparebank
Bjørkeveien 18
1940 Bjørkelangen

Bjørkelangen 06.10.2023

Til den det måtte angå

Godkjenning av reseksjonering – K3001/G62/B103/S2

Viser til E-post mottatt 03.10.2023 hvor eier av eiendom G62/B103/S2 i Halden kommune, Hans-Martin Myhrvold Basmoen søker om godkjenning fra oss om at formål med nevnt eiendom reseksjoneres fra næring til bolig.

Vi godkjenner herved endring av formål på nevnt eiendom fra næring til bolig.

Bjørkelangen, 06.10.2023

På vegne av Høland og Setskog Sparebank



Mats Gulbrandsen

Høland og Setskog Sparebank
Mats Gulbrandsen

Rett kopi bekreftes



Returneres til:
Halden kommune
Svenskegaten 6

Fødselsnr./Org.nr.:
974591693
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1776 HALDEN
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0101	Halden	62	103		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾ Navn Ideell andel³⁾
910537504 Park Eiendom as



Doknr: 506308 Tinglyst: 25.06.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	1431	G	13				25				37				49			
2	N	372	G	14				26				38				50			
3	B	137		15				27				39				51			
4	B	67		16				28				40				52			
5	B	74	G	17				29				41				53			
6	B	167	GB	18				30				42				54			
7	B	39		19				31				43				55			
8	B	25		20				32				44				56			
9	B	65	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 2377 = nevner: 2377

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato Partenes underskrift

28.11.06

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Document her tinglyses.
Handelsbanken

22 JUNI 2007

HALDEN

SignForm 04/2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

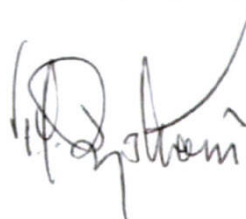
7. Underskrifter

Sted og dato

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

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

Halden, 28. november 2006



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeiler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

62

103

Halden

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Halden

18/6-07

HALDEN KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten**Noter:**

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

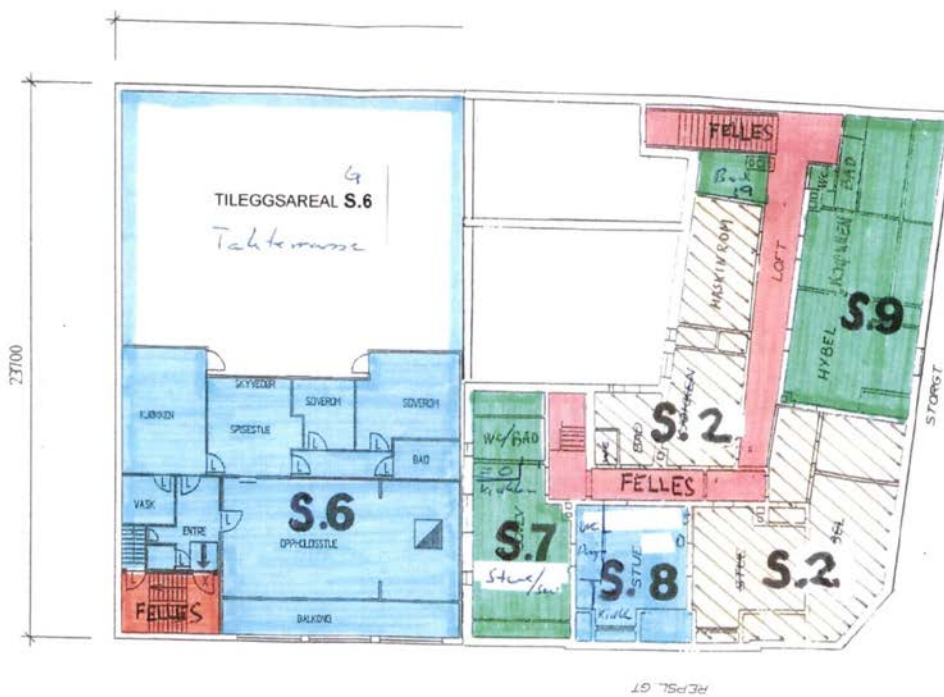
Dato

Partenes underskrift

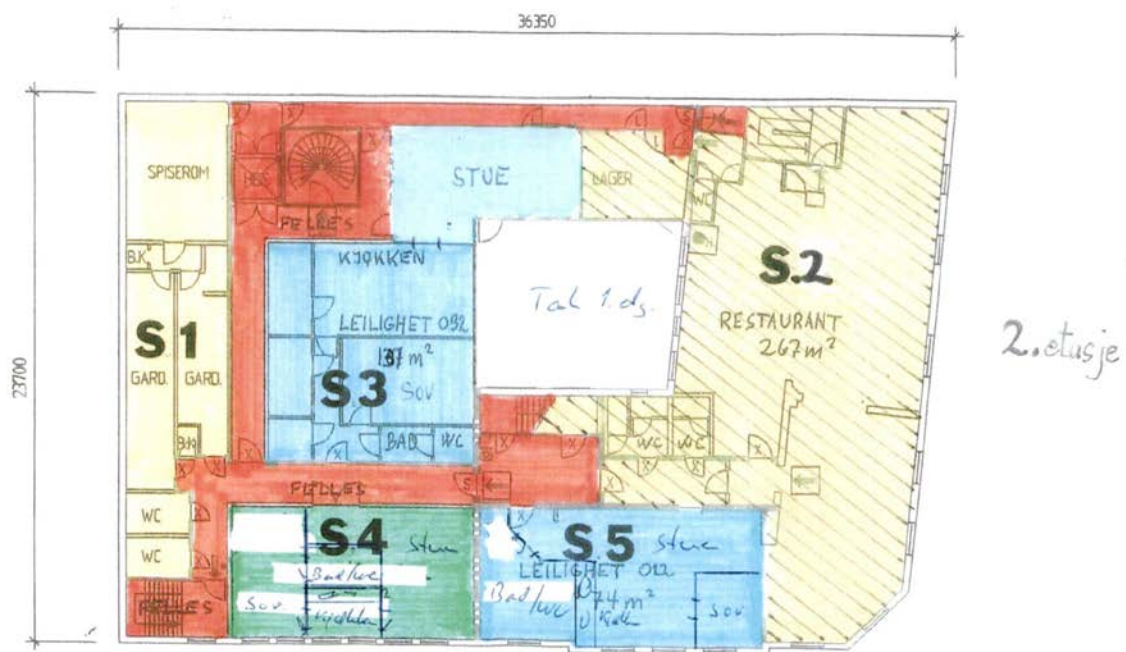
SF0217 Elektronisk utgave

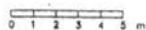
Side 3 av 3





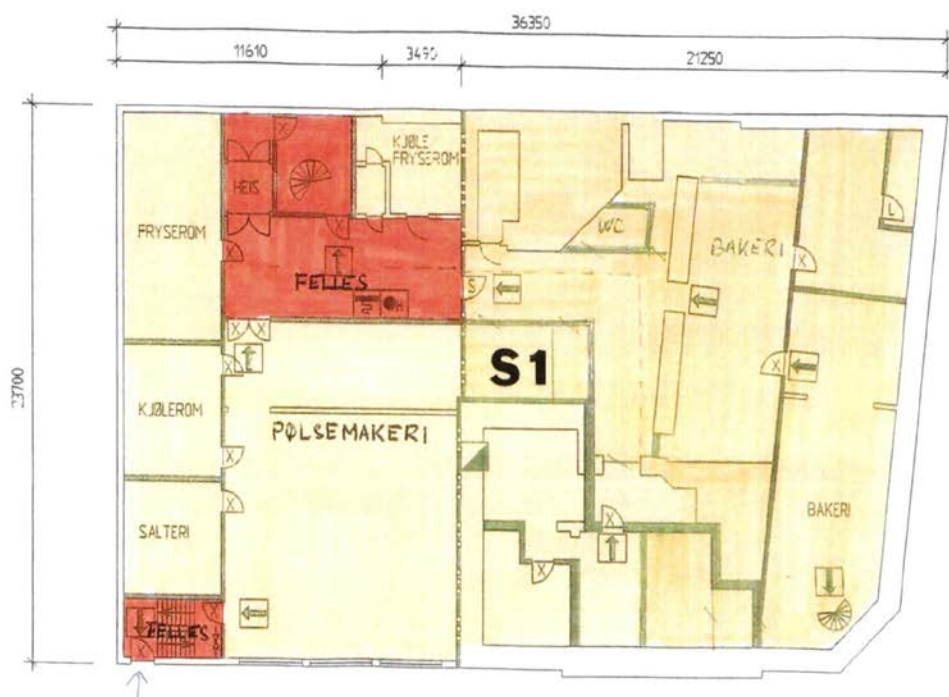
3. ETASJE





Bygn.m. rev./utvidelse ikke kontr.målt av Roar Jørgensen AS.
Fil fra LOF - utkast pr. 03.11.00

Tid:	08.30.00	Tegn:	kes	Elev:	Mængde:	Storgaten 18
Dato:	03.01.97	Tegn:	hv			Halden
Projekt:	A 891	Kont:			Mængde:	Plan
Optagelse:	A 891					1. etasje
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891					
Optagelse:	A 891		</			



UNDERETASJE

Begjæring¹⁾ om
☐ oppdeling i eierseksjoner
 ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn PARK EIENDOM AS	
Adresse Storgt. 18, 1776 Halden	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel


 Doknr: 133242 Tinglyst: 14.02.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	HALDEN	62	103		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
910537504	Park Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37				49			
2	N	120		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10	B	151	BG	22				34				46				58			
11	B	101	G	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				372				= nevner:				2377							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Seksjon nr.2 er oppdelt i to boligseksjoner og en næringsseksjon

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

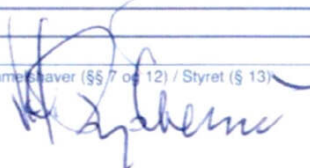
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

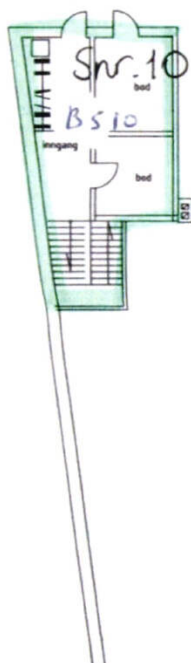
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato 31/1 2008	Hjemmepanther (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  FRITZ BERGSTRÖM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------	--	--

1. etg



2. etg



Storgaten 18, 1754 Halden

Gnr. 62 Bnr. 103 Snr. 10 og 11

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

- ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

31/1 2008

Underskrift

[Signature]
FRITZ BERGSTRØM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
62	103		2	Halden kommune

Dato

05.02.2008

Stempel og underskrift

J.S.Olsen oppm.sjef

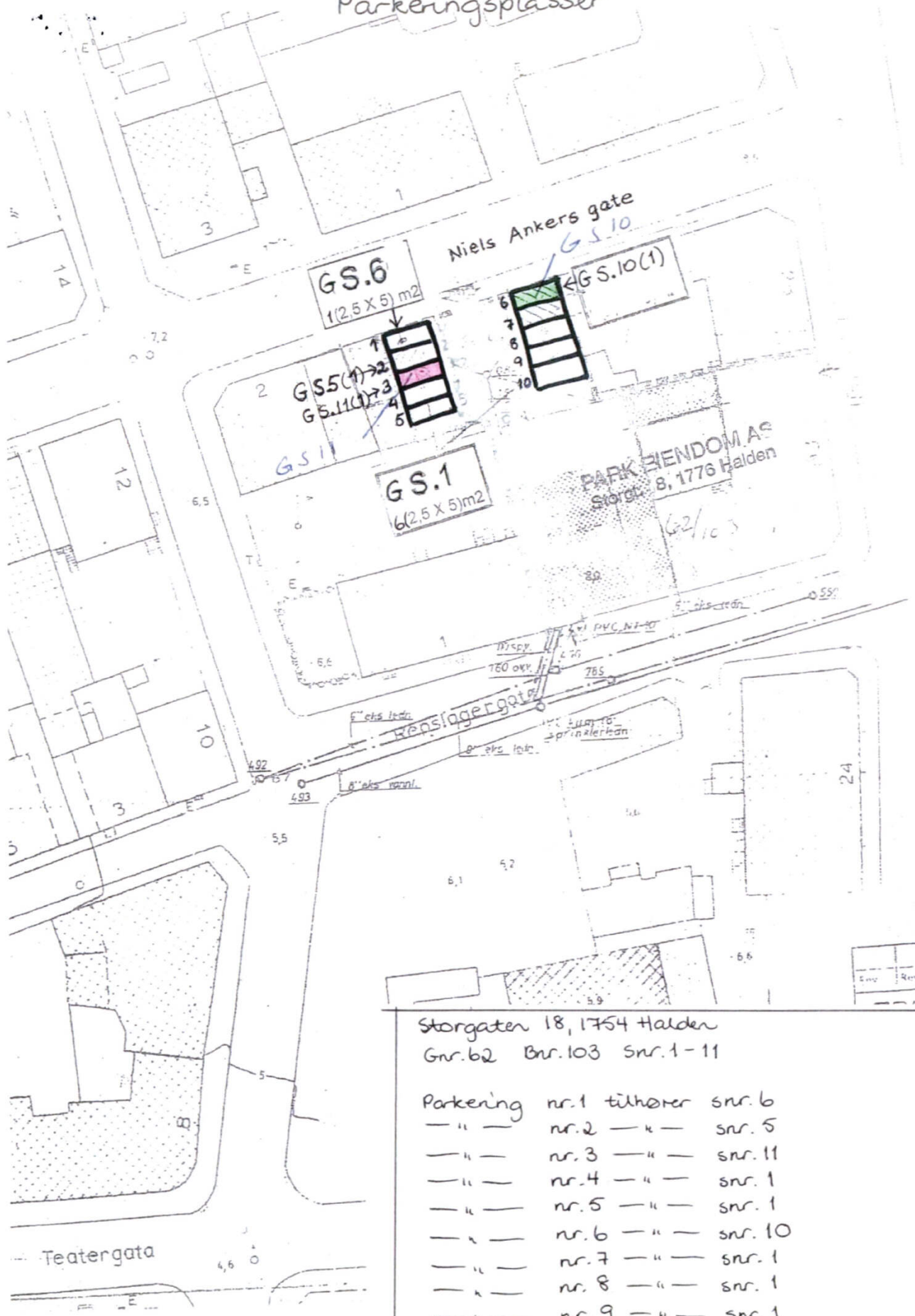
HALDEN KOMMUNE

Oppmålingsmyndigheten

Noter:

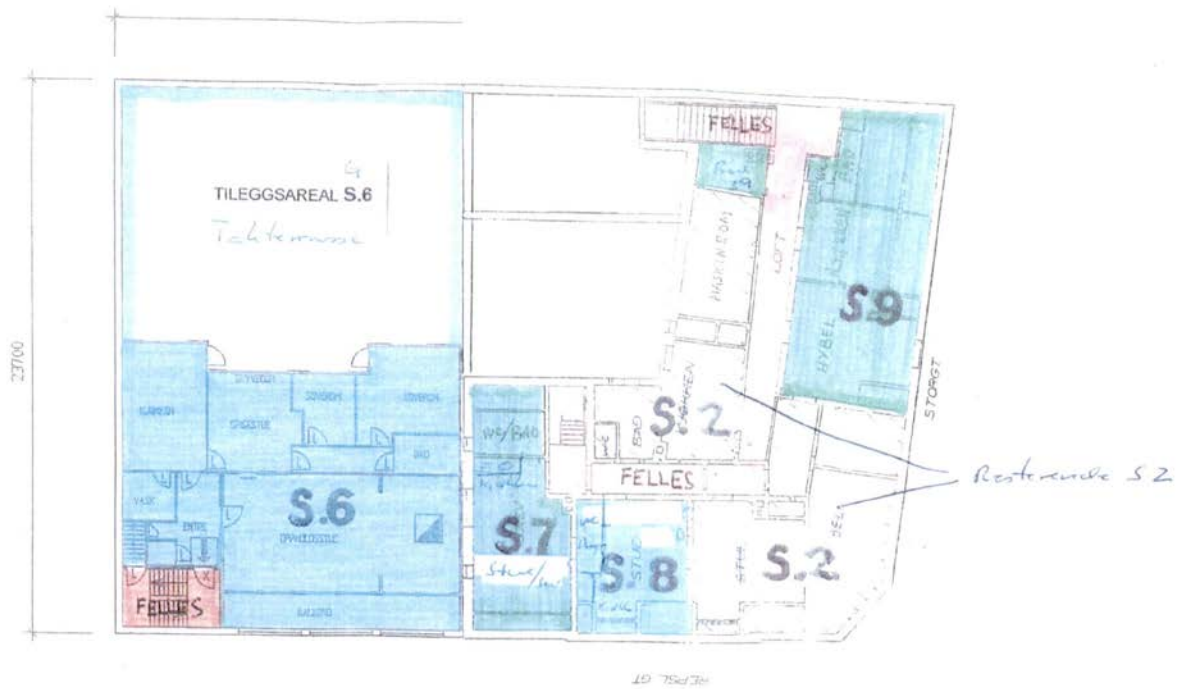
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Parkeringsplasser



Storgater 18, 1754 Halden
Grn. 62 Br. 103 Snr. 1-11

Parkerings	nr. 1	tilhører	snr. 6
"	nr. 2	"	snr. 5
"	nr. 3	"	snr. 11
"	nr. 4	"	snr. 1
"	nr. 5	"	snr. 1
"	nr. 6	"	snr. 10
"	nr. 7	"	snr. 1
"	nr. 8	"	snr. 1
"	nr. 9	"	snr. 1



DnB NOR

**Park Eiendom AS
Storgata 18**

1776 Halden

Vår ref.
BMB /RØ/SB

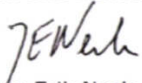
Deres ref.
Fritz Bergstrøm

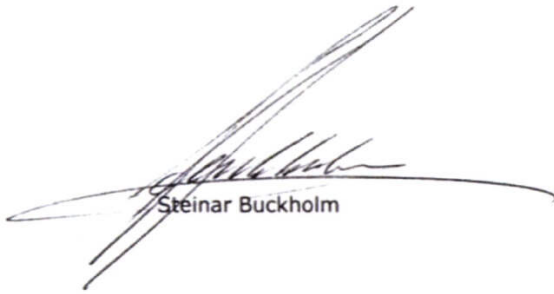
Dato
Halden, 13. februar 2008

Samtykke til seksjonering

Vi viser til henvendelse og bekrefter at vi samtykker til utseksjonering i gnr 62 bnr 103 med vår panterett pålydende kr.3.150.000,- i forbindelse med at nye seksjonsnr 10 og 11 utseksjoneres fra tidligere seksjonsnr 2.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA


Jøn Erik Nesle
Kundeansvarlig


Steinar Buckholm



Rett kopi bekreftes

Hafsrød & Partners
Festningsgata 29
1767 Halden

Vår/Our ref.:
Vidar Olav Larsen

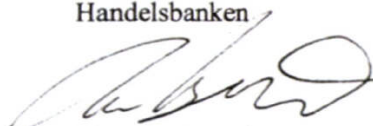
Deres/Your ref.:

Dato/Date:
31. januar 2008

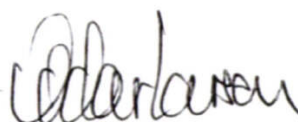
Samtykke reseksjonering

Handelsbanken som panthaver i gnr. 62, bnr. 103, snr. 2 i Halden, tilhørende Park Eiendom AS samtykker herved i at eiendommen reseksjoneres ihht oversendt reseksjoneringsbegjæring signert av Park Eiendom AS.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken



Thor Brattested
Bedriftsrådgiver



Vidar Olav Larsen
Bedriftsrådgiver



Rett kopi bekreftes

T. O. V.

18/3851

for 116/18

18 JUL 2018

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0101 Halden	Storgata 7, 1776 Halden	Jan Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bjørn Runar Dahl	15086548733		92259017
Adresse	Postnummer	Poststed	
Johan Stangs plass 2	1767	Halden	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	Halden	62	103	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))				
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)	
1	911707993	Hvalen Eiendom AS	1/1	
2	984920571	Gaus Consult AS	1/1	
3	08015143577	Vidar Kruse	1/2	
3	25025444267	Grete Kruse	1/2	
5	07065542182	Nils-Ola Østby	1/2	
5	30075949274	Marit Røed	1/2	
6	984920571	Gaus Consult AS	1/1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	833	G
2	N	36	
3	B	137	G B
4	B	67	
5	B	74	G
6	B	181	G B
7	B	39	
8	B	66	
9	B	87	
10	B	252	G B
		Nevner = 2103	

Date 27.06.18	Innsenderens underskrift Bjørn-Runar Dahl
---------------	---

eph 18/3851



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602381587
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130865	DAHL BJØRN RUNAR		GRIMSRØDHØGDA 28, 1786 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0101	62	103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0101 Halden	Storgata 7, 1776 Halden	Jan Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bjørn Runar Dahl	15086548733		92259017
Adresse	Postnummer	Poststed	
Johan Stangs plass 2	1767	Halden	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	Halden	62	103	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
8	984920571	Gaus Consult AS	1/1
9	15086548733	Bjørn Runar Dahl	1/1
10	27016227199	Bjørn Garnevall	1/1
4	984920571	Gaus Consult AS	1/1
7	984920571	Gaus Consult AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
12	B	81	BG
13	N	250	
		Nevner = 2103	

Date	Innsenderens underskrift
270618	Bren-farar Dahl

4. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen øvrige endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen øvrige endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen øvrige endringer.

Se vedlegg.

5. Dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Hva slags dokumenter som kan registreres i grunnboken (tinglyses), fremgår av tinglysingsloven § 12. Praktiske eksempler er vedtektsfestet pant i den enkelte seksjon (utover legalpantet) eller bruksrett for tredjepersoner. Kartverket fører disse i grunnboken som en del av seksjoneringsvedtaket.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier fortsatt har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- d) ☒ reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten samt at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- h) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny (e) seksjon (er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner
- i) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Søknad om reseksjonering – Sameiet Storgata 18, 1776 Halden

Kommentarer til pkt. 4 i søknaden:

Seksjon 1: Teller: 833 mot tidligere 1431. Tidligere bestående av 1. etg og kjeller. Nå seksjonert til 741 m² i 1. etg og 92m² i kjeller + 4 parkeringsplasser (nr 1,2,3 og 4). Avgitt areal til seksjon 12 og 13 + fellesareal og kjellerboder.

Seksjon 2: Teller 36 mot tidligere 120. Restanse fra tidligere Seksjon 2 hvor resterende er tillagt seksjon 8 og 9.

Seksjon 3: Eksklusiv bruksrett på terrasse. (30m²) + 1 parkeringsplass (nr.8)

Seksjon 5: 1 parkeringsplass (nr.5)

Seksjon 6: Teller 181 mot tidligere 167. Tilbygg på takterrasse. Eksklusiv bruk av terrasse (125 m²) og eksklusiv bruksrett på loft. +1 Parkeringsplass (nr.10)

Seksjon 8: Teller 66 mot tidligere 25. Tillagt fra seksjon 2.

Seksjon 9: Teller 87 mot tidligere 65. Tillagt fra seksjon 2.

Seksjon 10: Eksklusiv bruk av takterrasse (30 m²) + 2 parkeringsplass. (nr.7)

Seksjon 12: Teller 81. Fra tidligere seksjon 1. Fra Eksklusiv bruksrett på terrasse (13m²) + 1 parkeringsplass. (nr 9)

Seksjon 13: Teller 250 – Ny seksjon fra seksjon 1- Kjeller

Alle seksjonene har bod i kjeller.



Rett kopi bekreftes

7. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket.
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan
- c) Reviderte plantegninger over de bruksenhetene du ønsker å endre, inkludert boder og andre tilleggsdeler som hører til seksjonen
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten skal ha utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring på seksjonen (e) (en urådighetserklæring er et tinglyst forbud mot at en eiendom for eksempel kan selges eller pantsettes). Samtykket må være med originale signaturer
- g) Samtykke fra bank/pantlender hvis bruksenhetens areal blir mindre eller formålet endres
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom resekjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

Alle vedlegg skal være i A4-format.

8. Innsendte plantegninger

☒ Jeg/vi bekrefter at plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen (i eksisterende bygning)

9. Underskrifter

Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN-KNUT DAHL GÅRDS EIEENDOM 17/5
Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret [Signature]	Gjenta navn med blokkbokstaver SØREN LØREN HVALLEN EIEENDOM
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Bjørn Garnevoll	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN GARNEVOLL
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Marit Røed	Gjenta navn med blokkbokstaver MARIT RØED
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Nils-Ola Østby	Gjenta navn med blokkbokstaver NILS-OLA ØSTBY
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Vidar Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver VIDAR KRUSE
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Grethe J. Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver GRETHE J. KRUSE

10. Styrets erklæring/samtykke

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjonering og/eller

Styret samtykker til resekjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Halden 20062018	Underskrift Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn-Knut Dahl
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

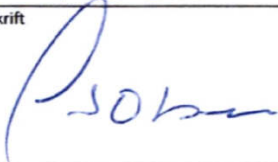
11. Samtykke fra ektefelle/registrert partner for boligseksjoner som får endret sin sameiebrøk etter reseksjoneringen

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

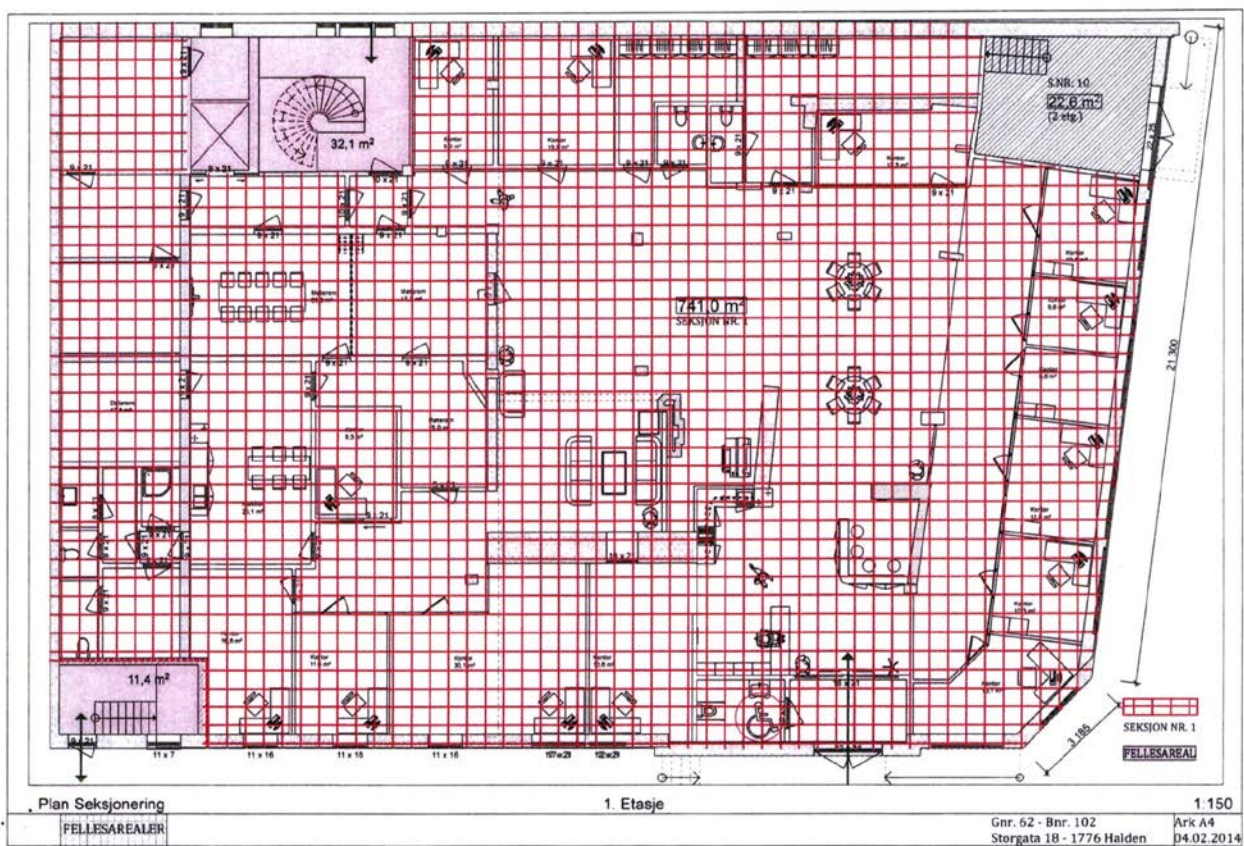
12. Kommunens vedtak om reseksjonering

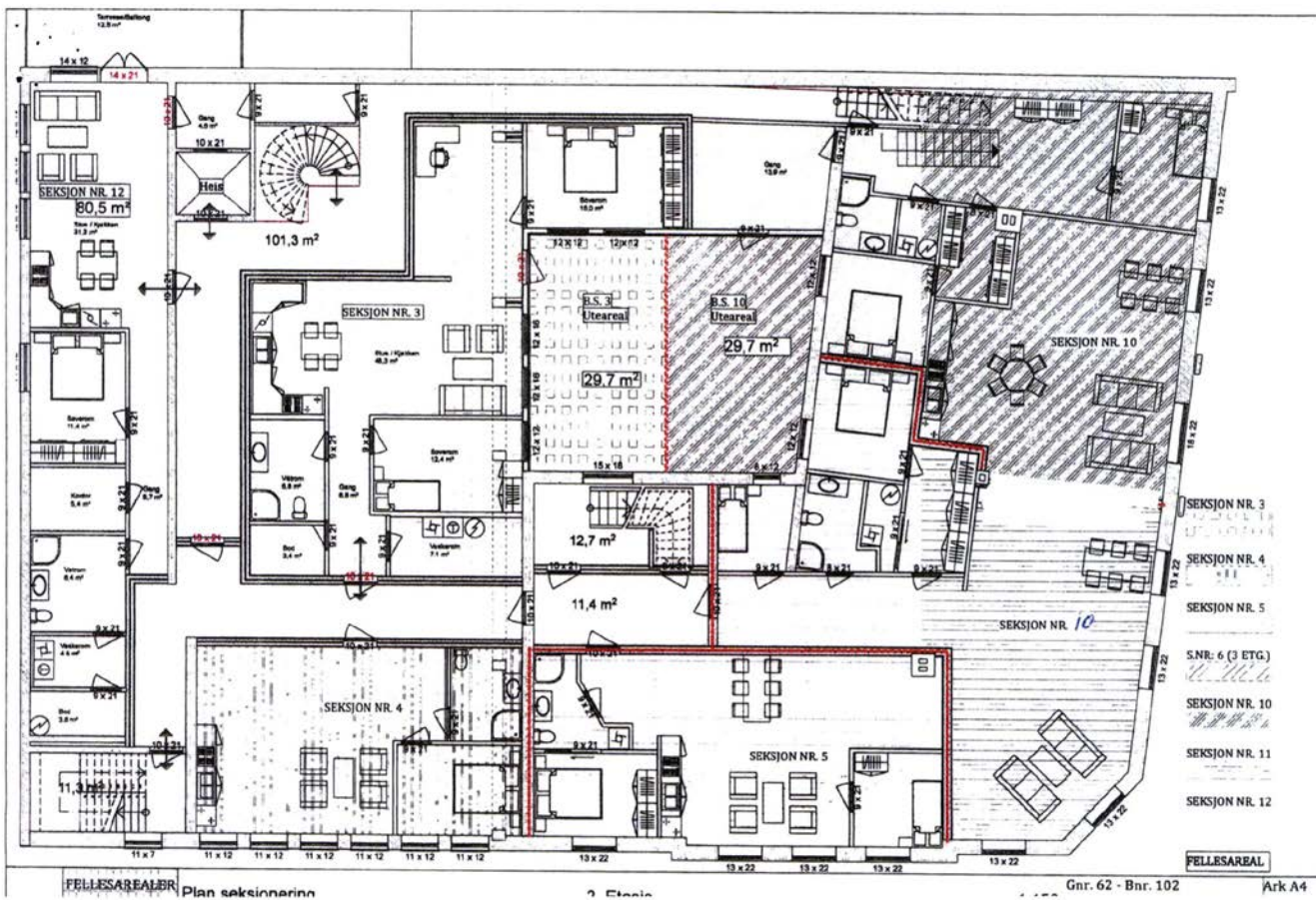
- a) ☐ Kommunen har vært på befarings
- b) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- c) ☒ Vedtaket fremgår av punkt 13 nedenfor og/eller
☐ vedtaket er vedlagt

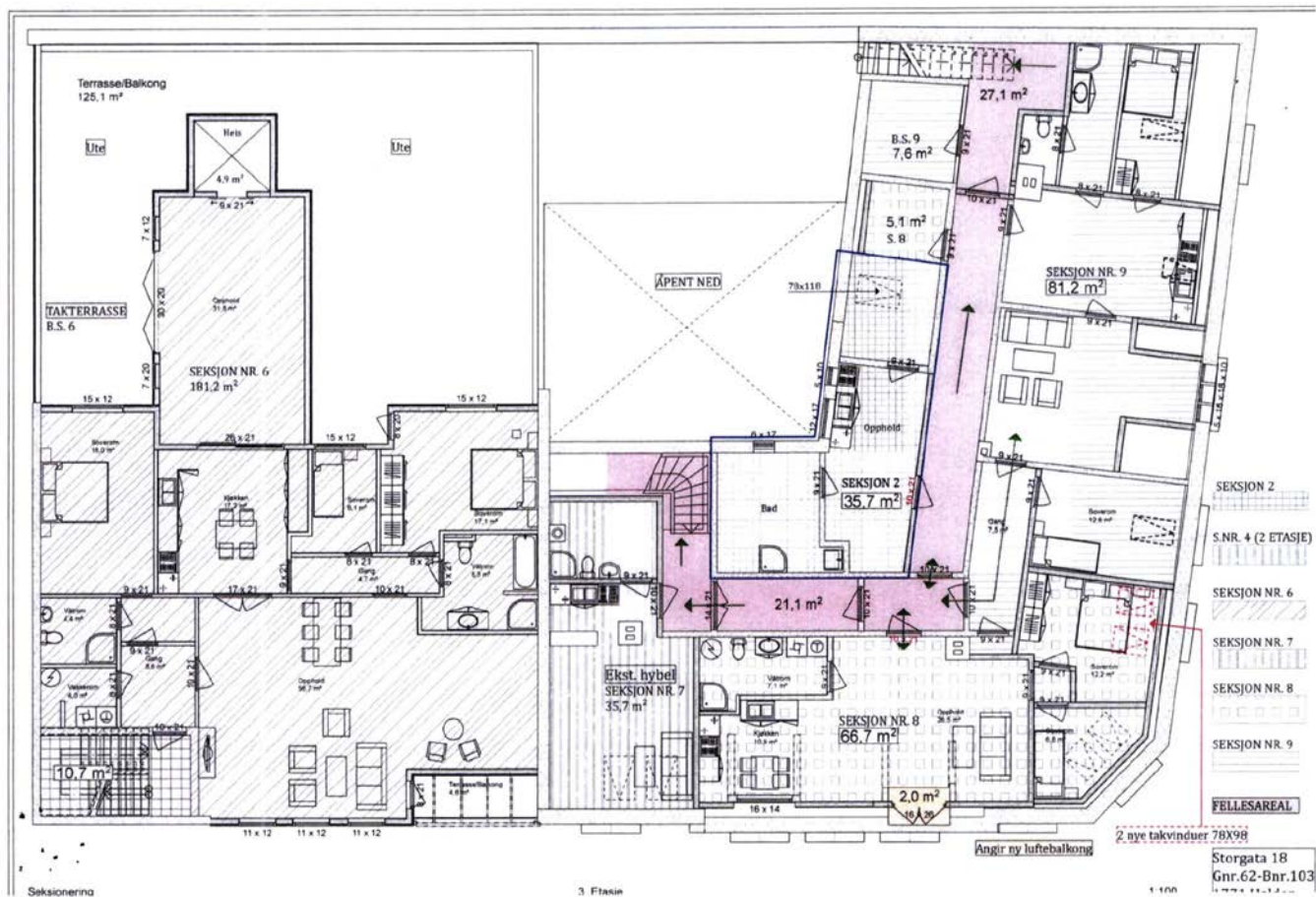
13. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for:

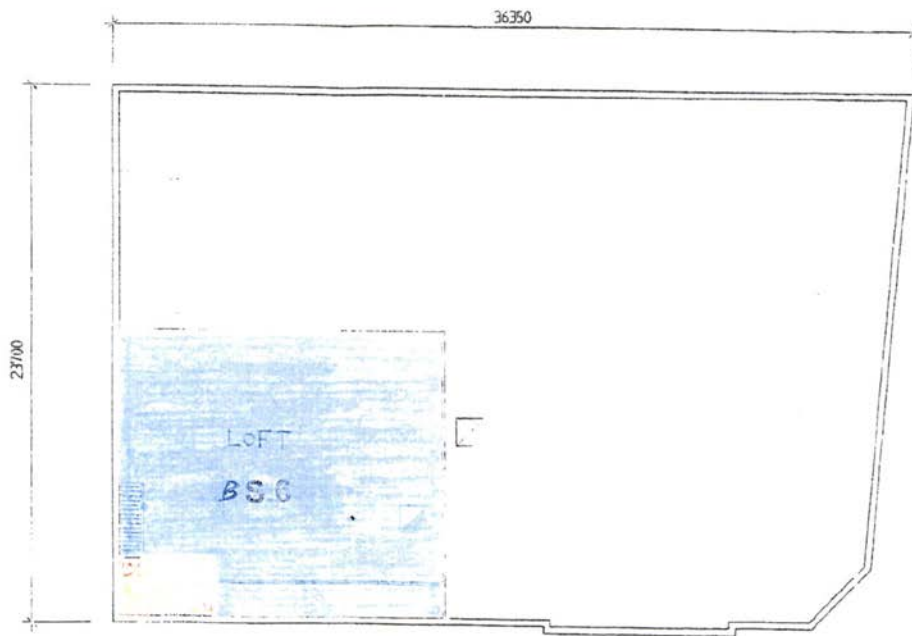
Kommunenr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 62	Bruksnr. 103	Festenr.	Seksjonsnr.
Dato 17/7-2018	Underskrift 	Stempel Halden kommune Matrikelmyndigheten			











Søknad om reseksjonering

Tinglysningsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
KALDEN	Storg. 7	Jay Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bjørn Rønne Dahl	15086548733	912 822 473	92259017
Adresse	Postnummer	Poststed	
Johan Stangs plass 2	1767	dalden	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	HALDEN	62	103	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	984920571	Gaues Consult AS	1/1
8	—	Bjorn Reeve Dahl	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato	05/11 2018	Innsenderens underskrift	Børn - Helen Dam
------	------------	--------------------------	------------------

eph 18/5634



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602454729
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984920571	GAUS CONSULT AS		Johan Stangs plass 2, 1767 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0101	62	103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Dokument: 1644177 Tinglysing: 05.12.2018
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Bod på 5m² overgis fra seksjon 8
til seksjon 2.

(begge seksjoner med samme eier: Gæss Courtelt *1/3)

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

05/11 2018

Innsenderens underskrift

Bjørn-Martin Dahl

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

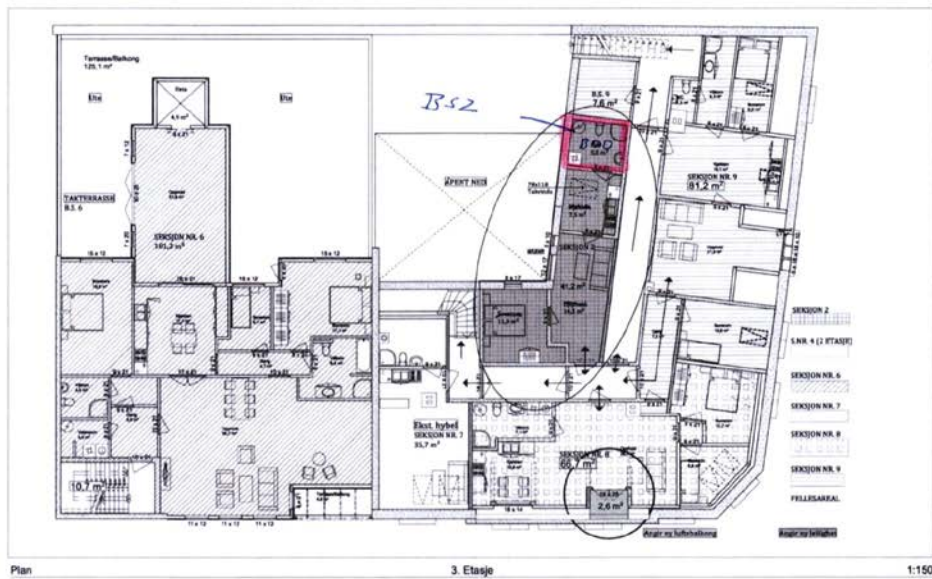
Seksjonsnummer 2 og 8	Sted og dato ÅLDEN 5/11-18	Hjemmelshaver/styret Bjørn-Kenn Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn Kenn Dahl
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

05/11/2018

Innsenderens underskrift

Bjørn-Kenn Dahl



Area:	BRA	BYA	Tilskudd:
NYTT:	35,7 m²	m²	
EXST:	m²	815,0 m²	
TOTAL:	m²	m²	
B.R.A. Oppmott:	m²	m²	
Exst:	m²	m²	
3. Etasje:	m²	m²	
4. Etasje:	m²	m²	
5. Etasje:	m²	m²	
6. Etasje:	m²	m²	
7. Etasje:	m²	m²	
8. Etasje:	m²	m²	
9. Etasje:	m²	m²	
10. Etasje:	m²	m²	
11. Etasje:	m²	m²	
12. Etasje:	m²	m²	
13. Etasje:	m²	m²	
14. Etasje:	m²	m²	
15. Etasje:	m²	m²	
16. Etasje:	m²	m²	
17. Etasje:	m²	m²	
18. Etasje:	m²	m²	
19. Etasje:	m²	m²	
20. Etasje:	m²	m²	
21. Etasje:	m²	m²	
22. Etasje:	m²	m²	
23. Etasje:	m²	m²	
24. Etasje:	m²	m²	
25. Etasje:	m²	m²	
26. Etasje:	m²	m²	
27. Etasje:	m²	m²	
28. Etasje:	m²	m²	
29. Etasje:	m²	m²	
30. Etasje:	m²	m²	
31. Etasje:	m²	m²	
32. Etasje:	m²	m²	
33. Etasje:	m²	m²	
34. Etasje:	m²	m²	
35. Etasje:	m²	m²	
36. Etasje:	m²	m²	
37. Etasje:	m²	m²	
38. Etasje:	m²	m²	
39. Etasje:	m²	m²	
40. Etasje:	m²	m²	
41. Etasje:	m²	m²	
42. Etasje:	m²	m²	
43. Etasje:	m²	m²	
44. Etasje:	m²	m²	
45. Etasje:	m²	m²	
46. Etasje:	m²	m²	
47. Etasje:	m²	m²	
48. Etasje:	m²	m²	
49. Etasje:	m²	m²	
50. Etasje:	m²	m²	
51. Etasje:	m²	m²	
52. Etasje:	m²	m²	
53. Etasje:	m²	m²	
54. Etasje:	m²	m²	
55. Etasje:	m²	m²	
56. Etasje:	m²	m²	
57. Etasje:	m²	m²	
58. Etasje:	m²	m²	
59. Etasje:	m²	m²	
60. Etasje:	m²	m²	
61. Etasje:	m²	m²	
62. Etasje:	m²	m²	
63. Etasje:	m²	m²	
64. Etasje:	m²	m²	
65. Etasje:	m²	m²	
66. Etasje:	m²	m²	
67. Etasje:	m²	m²	
68. Etasje:	m²	m²	
69. Etasje:	m²	m²	
70. Etasje:	m²	m²	
71. Etasje:	m²	m²	
72. Etasje:	m²	m²	
73. Etasje:	m²	m²	
74. Etasje:	m²	m²	
75. Etasje:	m²	m²	
76. Etasje:	m²	m²	
77. Etasje:	m²	m²	
78. Etasje:	m²	m²	
79. Etasje:	m²	m²	
80. Etasje:	m²	m²	
81. Etasje:	m²	m²	
82. Etasje:	m²	m²	
83. Etasje:	m²	m²	
84. Etasje:	m²	m²	
85. Etasje:	m²	m²	
86. Etasje:	m²	m²	
87. Etasje:	m²	m²	
88. Etasje:	m²	m²	
89. Etasje:	m²	m²	
90. Etasje:	m²	m²	
91. Etasje:	m²	m²	
92. Etasje:	m²	m²	
93. Etasje:	m²	m²	
94. Etasje:	m²	m²	
95. Etasje:	m²	m²	
96. Etasje:	m²	m²	
97. Etasje:	m²	m²	
98. Etasje:	m²	m²	
99. Etasje:	m²	m²	
100. Etasje:	m²	m²	

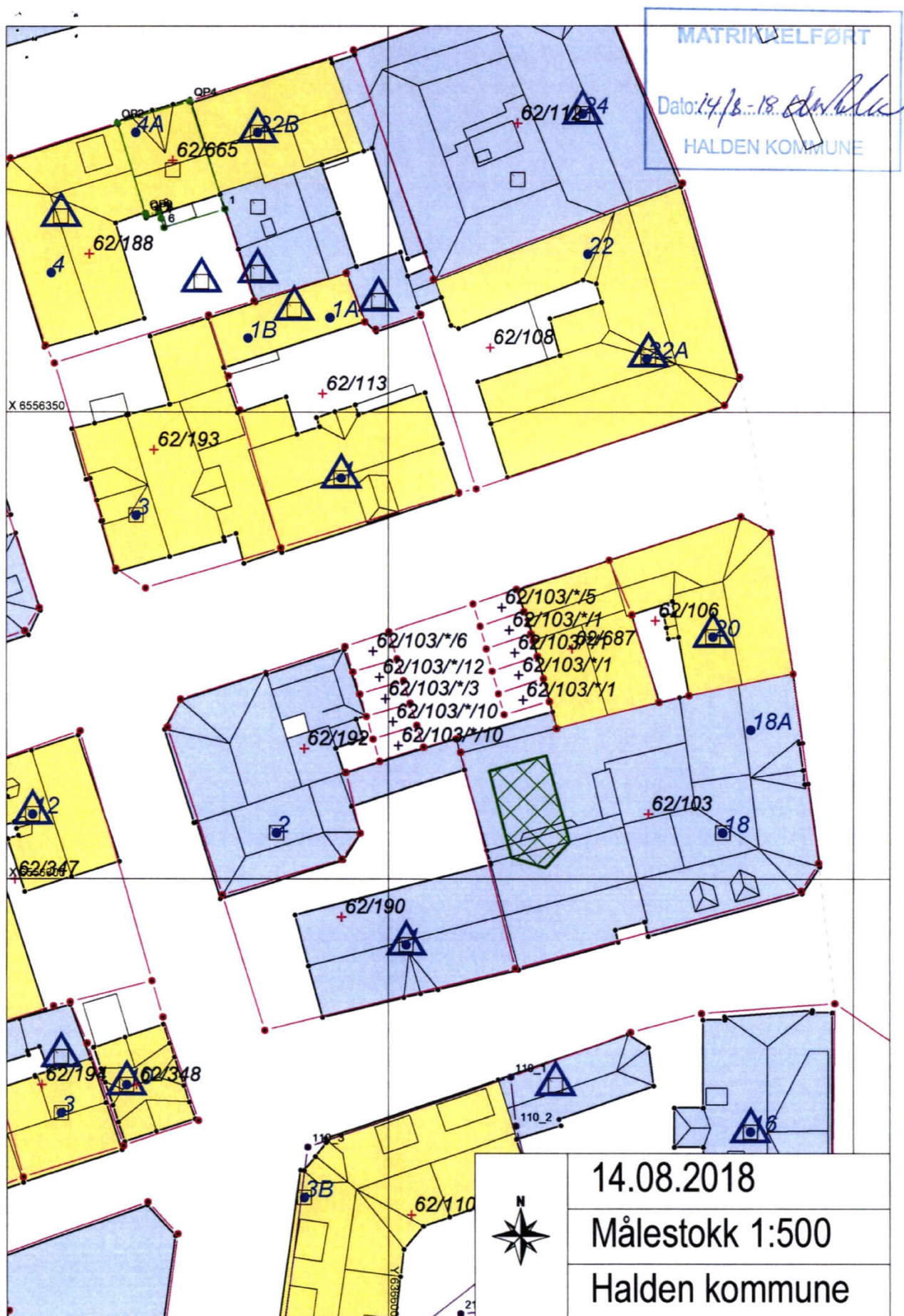
REV:	Pro Data	Rev. gjelder
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato HALDEN 5/11-18	Underskrift Bjørn Dahl STYRETS LEDER	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN RYHAE DAHL
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 62	Bruksnr. 103	Festenr.	Seksjonsnummer 2098
Dato 08.11.2018	Underskrift P. Sørensen		Stempel Halder kommune Matrikelmyndigheten		
Dato 05/12/18	Innsenderens underskrift Bjørn Dahl				





Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613771588
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
230398	BASMOEN HANS MARTIN M		Lørenveien 87, 1960 LØKEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3001	62	103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 2 endres fra næring til boligformål.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

23.09.2023

Innsenderens underskrift

Hans-Bach M. B.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

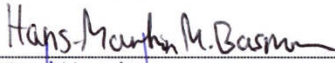
9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 2	Sted og dato 25.09.2023	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver HANS-MARTIN MYHRVOLD BASMOEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

25.09.2023

Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato 02.10.2023	Underskrift <i>Nils-Ola Østby</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Nils-Ola Østby
Sted og dato — 11 —	Underskrift <i>Vidar Kruse</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver VIDAR KRUSE
Sted og dato X 28/11-2023	Underskrift <i>År</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver År Bør

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3001	Halden	62	103		2
Dato	Underskrift	Stempel			
25/10-23	<i>ehun</i>	Halden kommune Boskiftemyndigheten			

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2023	<i>Hans-Martin M. Basman</i>

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
25.09.2023	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storgata 18
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre