

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 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 98 777,-
Omkostn.: Kr 103 550,-
Total ink omk.: Kr 4 192 327,-
Felleskostn.: Kr 6 665,-
Selger: Glenn Signebøen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1909
BRA-i/BRA Total: 116/120 m²
Tomtstr.: 2091.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 851
Snr. 16

Oppdragsnr.: 1101240052

Gedigen og unik selveier! og vestvendt balkong. Garasje

Nå kan du sikre deg en meget stilren og tiltalende selveier - med praktfull og solrik plassering i byggets sydvestre del. Her har du også utsikt! Bo stille og rolig på vakre Os, med kun 5 minutters gange fra parken og gågata.

Balkongen vender ut mot den koselige Schultzedalen.

3.etg. Entre, bod, 3 soverom hvorav hovedsoverom har åpen peis, dusj-bad/wc/vaskerom, kjøkken med stor spise plass, tv-stue og peisestue. Utgang til vestvendt balkong med god plass.

I kjeller følger meget godt med bodplass, herunder vedbod. Stor lagringsloft med nedtrekkbar loftstige.

Garasje i fellesrekke følger med el.drevet leddport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	38
Energiattest	70
Andre vedlegg	78
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 116 m² Entre, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom.

BRA-e: 4 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 128 m². ALH er 8 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 2,56 meter og med skråtak. I tv-stuen er takhøyden ned til 2,1 meter

Terrasse er med som TBA.

Bod i kjelleren er med som BRA-e.

Garasjeplassen er ca 13 m².

Uinnredet loft ikke målt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2091.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt. Tomten er relativ flat, med plenarealer og gruslagt gårdsplass og p-plasser.

Tomten ligger i et område definert med svært stor mulighet for marin leire.

Beliggenhet

Velkommen til vakre og ærverdige Os - et av Haldens mest attraktive sentrumsområder kanskje mest kjent for sin nydelig trehusbebyggelse fra tiden 1910-1930. I tillegg denne herregårdslignende murbygningen som fra midten av 1990-tallet inneholder 17 gode selveierleiligheter. Her er det dessuten meget kort gangavstand til sentrum og alle byens butikker, restauranter og servicefunksjoner. I tillegg er det både barne- og ungdomsskole like i nærheten, inkl. nye Halden Arena, det nye biblioteket, og kinoen m.m. Det er også kort vei til buss, turområder i bl.a. tilleggende Schultzedalen med spennende stier som strekker seg helt i fra sentrum og opp til markagrensen

Adkomst

Via trapper. Meget behagelige, slake trapper med store reposer.

Bebyggelsen

Veletablert, eldre boligområdet på Os.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i teglsteinsvegger som er utvendig pusset og malt. Det er trekledninger på noen vegger. Valmet tak tekket med teglstein. Trevinduer med isolerglass.

Opplysnisnger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

3.etg. Entre, bod, 3 soverom hvorav hovedsoverom har åpen peis, dusj-bad/wc/ vaskerom, kjøkken med stor spise plass, tv-stue og peisestue. Utgang til vestvendt balkong med god plass.

I kjeller følger meget godt med bodplass, herunder vedbod. Stor lagringsloft med nedtrekkbar loftstige.

Garasje i fellesrekke følger med el.drevet leddport.

Standard

Gjennomgående solid, og god standard. Parkett på gulv, malt tapet på vegger. Fliser i entre og på bad. Lekkert og solid heltre kjøkken i takhøy utførelse med integrerte hvitevarer. Det medfølger her kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Flislagt bad med varmekabler. Badet har både dusjnise, badekar, samt opplegg for vaskemaskin. Det er peis med innsats i dagligstuen, og åpen peis i både peisestuen og på hovedsoverommet. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekking av teglstein. Eier informerer om at Rokke hageservice er på årlig sjekk av tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er noen løse taksteiner synlig. Noe synlige fuktmerker i undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det er planlagt utskiftning av taktekking i 2029, i regi av sameiet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt. Trekledning på noen vegger. Sameiet har pusset og malt noen av veggene i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Valmet tak fra byggeår. Det er tilgang til loft via luke i himling Loftet er isolert, trolig ved ombygging i 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er noen spor etter borebiller i treverket.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass. Vinduet på kjøkkenet og i tv-stue er trolig skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er svertesopp og flass i karmer på takvinduer. Det er noen løse gummilister. Det er noen løse spiker på enkelte glasslister.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Takvinduer må beregnes vedlikeholdt/byttet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Tredør ut til felles trappegang. Tredør med isolerglass ut til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Døren er ikke merket som brann- og lyddør. Det er krav til en slik dør i mellom ulike brannceller.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Brann- og lyddør må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i treverk utenfor tv-stuen. Terrassemarkise med motor montert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Treverk i rekkverk og delevegg er slitt og har sprekker og flass i maling. Det er noe rust på innfestnings-braketter på markisen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales montering av toppbord-beslag på deleveggen. Vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv med parkett og flis. Malte overflater på vegger og tak. Brystpanel i gang og på wc.

Eier har malt noen overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen hakk og sprekker i parkett. Noen sprekker overmalt i murvegg. Noe bom i flis.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-20 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Noe knirk i gulver registret.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted,TG3

Åpen peis i mur på det ene soverommet og i tv-stue. Fliser på gulv rundt peisen. Murt peis med lukket innsats i stuen. Fliser på gulv. Det er plassbygget skap på den ene siden av pipeløpet. Det er opprinnelig teglsteinspiper fra byggeår i bygget. Det ene pipeløpet er fjernet over loft. Peisen er tilkoblet det andre pipeløpet via et stålrør.

Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
- Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2020 og pipen ble sist feiet i 2023. Det er notert avvik på at pipeløpet er innkledd og at feieluken er defekt. I tillegg er det notert at en åpen peis er feilmontert. Det er ikke spesifisert hvilket pipeløp, feieluke eller peis, men rapporten skal gjelde denne seksjonen. Det er bom i flis og noen løse fuger. Noe sprekker i puss rundt peis og brannmur.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avvik i rapporten. Et nytt tilsyn bør gjennomføres før ildsteder tas i bruk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Selger opplyser at sameiet har utbedret defekt feierluke.

Våtrom

Loft > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser i brystningshøyde med malt strie på vegger over. Fliser på vegg i dusjnische.

Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Svelling og fuktmerker i treverk. List på brystning ved servant er løs. Svertesopp og flass i takvindu over badekar.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loft > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til ca 10 mm over 2 meter. Lokalt fall ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Misfargede fuger og sprekker i silikonfuger.

Tiltak

- Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Loft > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk under badekar og i dusjnisje. Synlig mansjett i sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Loft > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjnisje med plastdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Propp i servant er ødelagt. Noe svelling og fuktmerker i skap.

Tiltak

- Ved renovering av bad bør sanitærutstyr byttes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjøkken

Loft > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er noen merker i fronter og heng i dører/skuffer.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast. Luftingen er avsluttet på loftet med durgøventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Lufting av avløp bør føres over tak og dimensjonering bør kontrolleres etter avløpsanleggets størrelse.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ingen ventiler i leiligheten.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Strømmåler i felles skap i kjeller. 12 kurser og en hovedsikring på 63 amp. Jordfeilbryter på vegg utenfor skapet.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten disponerer egen garasje og i tillegg en utvendig parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

80233365

Radonmåling

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

Eier informerer om at det skal ha vært gjort en måling i bygget.

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Diverse

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Åpen peis i mur på ett soverom og i tv-stue. Murt peis med lukket innsats i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 618

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr. Vann og avløp betales via felleskostnader. Det er installert vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 806 116

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 063 241

Formuesverdi sekundær år

2022

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

122/1268

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, tv/internett Canal Digital, bygningsforsikring, vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 665

Andel Fellesgjeld

Kr 98 777

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

02.05.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 672

Rentekost. fellesgjeld

Kr 525

Andel fellesformue

Kr 52 700

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Statsråd Tanks gate 7 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

983363849

Om sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365144668, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 02.05.2024: 1 176 202

Andel av saldo: 98 778

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente i DNB

Flytende rente i DNB. Ikke IN

Evt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Det er planlagt at taket skal byttes i 2029.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse ved salg, men styret skal informeres om ny eier.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Se vedlagte regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 851, seksjonsnummer 16 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:

3101/66/851/16:

28.01.1997 - Dokumentnr: 383 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/1268

18.02.1997 - Dokumentnr: 743 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/1268

18.02.1997 - Dokumentnr: 743 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 122/1455

09.01.2018 - Dokumentnr: 302562 - Reseksjonering

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 119/1417

Vederlag: NOK 50 000

Omsetningstype: Annet

26.11.2002 - Dokumentnr: 6362 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:547

01.02.2018 - Dokumentnr: 389210 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:851 Snr:17

Bestemmelse om rett til varmtvannsberedere til fordel for boligsameierne.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for ombygging/bolig datert 22. juni 1999.

Det er gitt ferdigattest for bruksending og ombygging/kontor datert 26. mars 1998.

LOVLIGHET:

Leilighet - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Det er etablert et soverom i et rom som er tegnet inn som kott.
- Det er bygget et WC som har tatt noe av arealet til badet.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift:

- Manglede branndør fra trapperom.
- Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
- Det er takhøyder under 2,2 meter deler av tv-stue.
- Krav til rømning er ikke ivarettatt. Det er en alternativ rømning via luke i terrassen.
- I trapperommet er det brennbare materialer på overflater.
- Det er ikke noen synlige røyk ventilering av trapperom.
- Det er for lite dagslys i rom med kun takvinduer.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.09.1999.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G190 Aldershjms eiendommen på Os med formål bolig/gang-og sykkelvei/kjørevei.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Styret skal informere om evt leieforhold.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av

eiendommen.

Legalpant

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.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

3 990 000 (Prisantydning)

98 777 (Andel av fellesgjeld)

4 088 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

102 200 (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))

103 550 (Omkostninger totalt)

114 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 192 327 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 203 227 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 206 027 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 550

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 2500,- oppgjørshonorar kr 3500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

08.07.2025





























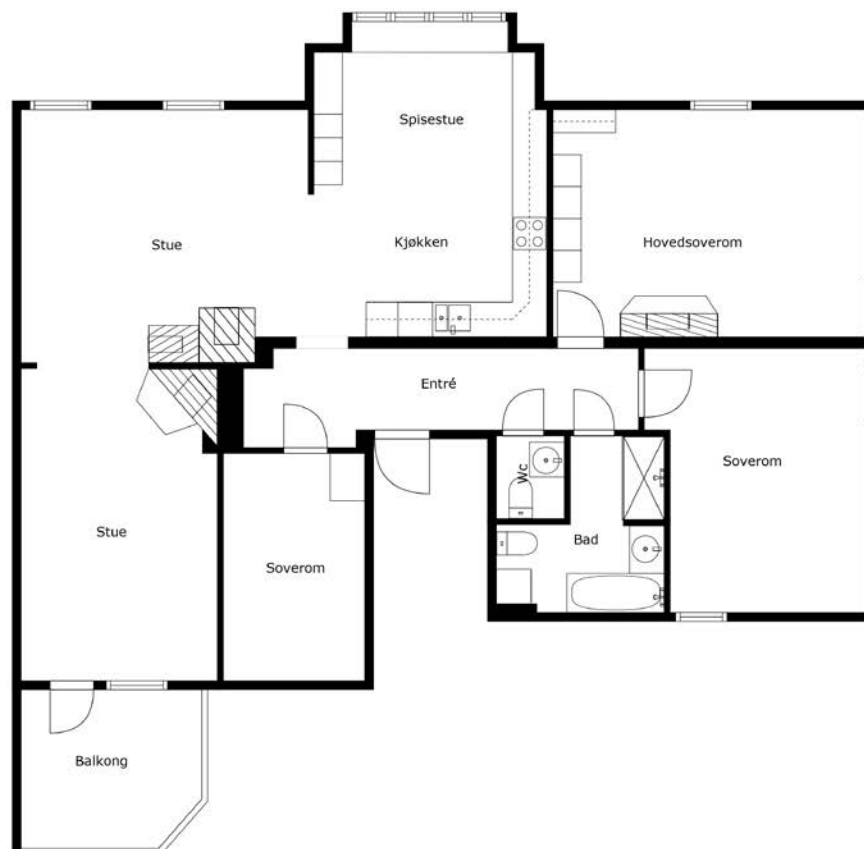


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 851, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 21.05.2024

Oppdragsnr.: 12218-1373

Referansenummer: JS6473

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TF
AKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarstilling 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

Leilighet i loftsetasjen i en flermannsbolig. Bygningen er fra 1909, men ble bygget om til leiligheter i 1997. Det er bygningsdeler med alder fra byggeår.

Leilighet - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av teglstein.
Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt.
Trekledning på noen vegger.
Valmet tak fra byggeår. Det er tilgang til loft via luke i himling

Trevinduer med isolerglass.
Vinduet på kjøkkenet og i tv-stue er trolig skiftet i senere tid.
Tredør ut til felles trappegang.
Tredør med isolerglass ut til terrassen.
Terrasse i treverk utenfor tv-stuen.
Terrassemarkise med motor montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og flis.
Malte overflater på vegger og tak. Brystpanel i gang og på wc.

Åpen peis i mur på det ene soverommet og i tv-stue. Fliser på gulv rundt peisen.
Murt peis med lukket innsats i stuen. Fliser på gulv. Det er plassbygget skap på den ene siden av pipeløpet.
Det er opprinnelig teglsteinspiper fra byggeår i bygget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det er fliser i brystningshøyde med malt strie på vegger over. Fliser på vegg i dusjnise. Malt himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk under badekar og i dusjnise.
Synlig mansjett i sluk i dusj.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjnise med plastedører og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Fliser på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Styrer avtrekk fra våtrom/wc.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc med servant og toalett.
Ventil i himling og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.
Felles varmtvannsanlegg med tanker i kjelleren.

Sikringsskap med eldre automatsikringer.
Strømmåler i felles skap i kjeller.
12 kurser og en hovedsikring på 63 amp.
Jordfeilbryter på vegg utenfor skapet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.
I felles trapperom er det brannslanger og brannalarmanlegg.
Det er manuell melder på alarmen, alarmsentral plassert i felles kjeller rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

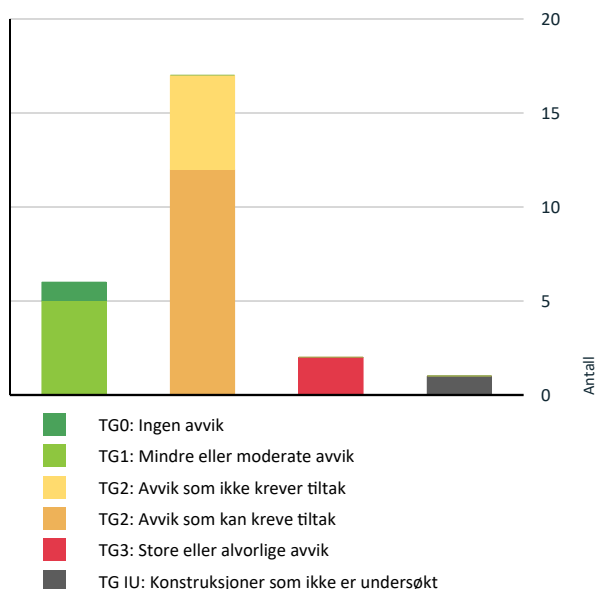
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er etablert et soverom i et rom som er tegnet inn som kott.
Det er bygget et WC som har tatt noe av arealet til badet.

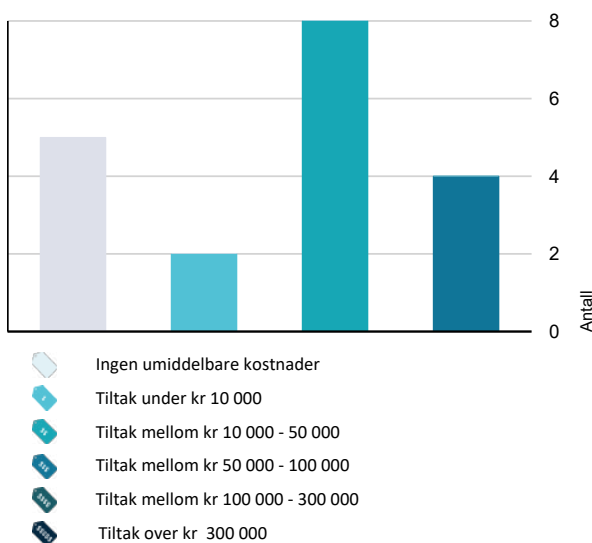
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1909

Kommentar

Ihht tidligere takst

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1997	Ombygging	Bygget ble ombygget til leiligheter.
2019	Modernisering	Lagt nytt terrassegulv i regi av sameiet.
2020	Modernisering	Montert ny induksjonstopp
2021	Modernisering	Utbedret lekkasje på vannrør til toalett (forsikringssak)
2023	Modernisering	Montert felles varmtvannsberedere (Halden Rørleggerservice)

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av teglstein.

Eier informerer om at Rokke hageservice er på årlig sjekk av tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noen løse taksteiner synlig.

Noe synlige fuktmerker i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det er planlagt utskiftning av taktekking i 2029, i regi av sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Teglsteinsvegger, utvendig pusset og malt.

Trekledning på noen vegger.

Sameiet har pusset og malt noen av veggene i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak fra byggeår. Det er tilgang til loft via luke i himling
Loftet er isolert, trolig ved ombygging i 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er noen spor etter borebiller i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduet på kjøkkenet og i tv-stue er trolig skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er svertesopp og fluss i karmen på takvinduer.

Det er noen løse gummilister.

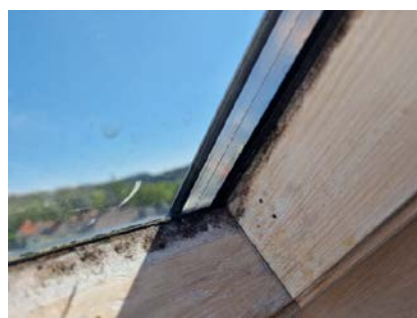
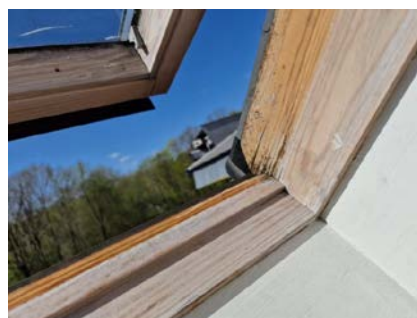
Det er noen løse spiker på enkelte glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takvinduer må beregnes vedlikeholdt/byttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Tredør ut til felles trappegang.
Tredør med isolerglass ut til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren er ikke merket som brann- og lyddør. Det er krav til en slik dør i mellom ulike brannceller.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Brann- og lyddør må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk utenfor tv-stuen.
Terrassemarkise med motor montert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treverk i rekkverk og delevegg er slitt og har sprekker og flass i maling. Det er noe rust på innfestnings-braketter på markisen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales montering av toppbord-beslag på deleveggen. Vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og flis.
Malte overflater på vegger og tak. Brystpanel i gang og på wc.
Eier har malt noen overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hakk og sprekker i parkett.
Noen sprekker overmalt i murvegg.
Noe bom i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-20 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk i gulver registret.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

Eier informerer om at det skal ha vært gjort en måling i bygget.
Dokumentasjon ikke fremlagt.

TG 3 Pipe og ildsted

Åpen peis i mur på det ene soverommet og i tv-stue. Fliser på gulv rundt peisen.

Murt peis med lukket innsats i stuen. Fliser på gulv. Det er plassbygget skap på den ene siden av pipeløpet.

Det er opprinnelig teglsteinspipe fra byggeår i bygget. Det ene pipeløpet er fjernet over loft. Peisen er tilkoblet det andre pipeløpet via et stålrør.

Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2020 og pipen ble sist feiet i 2023. Det er notert avvik på at pipeløpet er innkledd og at feieluken er defekt.

I tillegg er det notert at en åpen peis er feilmontert.

Det er ikke spesifisert hvilket pipeløp, feieluke eller peis, men rapporten skal gjelde denne seksjonen.

Det er bom i flis og noen løse fuger.

Noe sprekker i puss rundt peis og brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må gjøres tiltak for å lukke avvik i rapporten. Et nytt tilsyn bør gjennomføres før ildsteder tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Rom Under Terreng

Sameiet har montert mekanisk avtrekk i kjelleren etter at det har blitt registrert noe fukt problematikk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser i brystningshøyde med malt strie på vegger over. Fliser på vegg i dusjinisje. Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Svelling og fuktmerker i treverk.

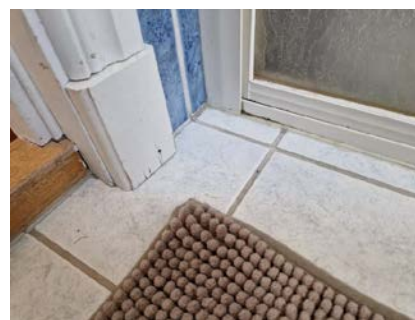
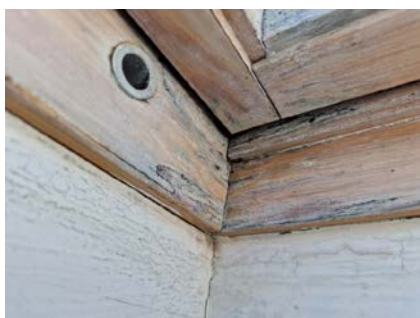
List på brystning ved servant er løs.

Svertesopp og flass i takvindu over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til ca 10 mm over 2 meter. Lokalt fall ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

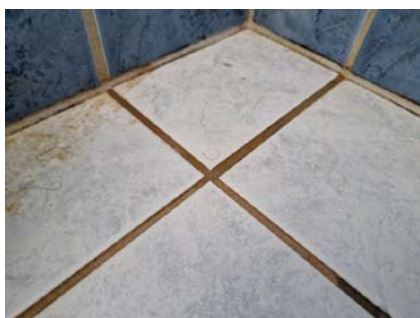
Misfargede fuger og sprekker i silikonfuger.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar og i dusjnise.
Synlig mansjett i sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

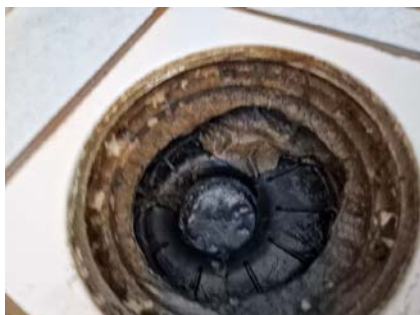
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT > BAD/VASKEROM

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjnise med plastdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

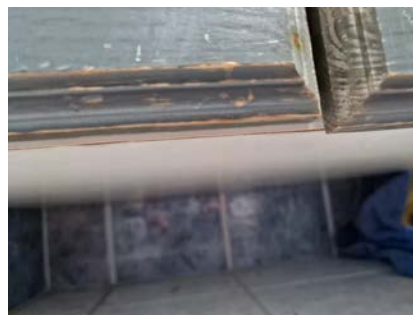
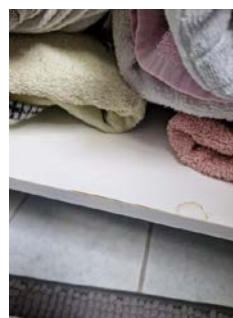
Propp i servant er ødelagt. Noe svelling og fuktmerker i skap.

Konsekvens/tiltak

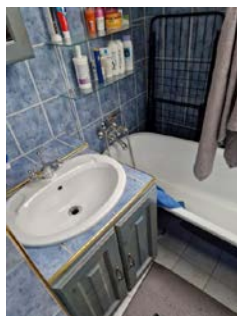
- Andre tiltak:

Ved renovering av bad bør sanitærutstyr byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i himling. Avtrekket er tilkoblet kjøkkenventilatoren og styres derfra.
Tilluft ved dør.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet.
Det ble avdekket gips og isolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking. Normale fuktindiasjoner.



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er noen merker i fronter og heng i dører/skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Styrer avtrekk fra våtrom/wc.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc med servant og toalett.
Ventil i himling og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Luftingen er avsluttet på loftet med durgventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufting av avløp bør føres over tak og dimensjonering bør kontrolleres etter avløpsanleggets størrelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvannsanlegg med tanker i kjelleren.

Eier informerer om at det tar litt tid før vannet i kraner er varmt.



! 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 bygningsakkyndig 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 eldre automatsikringer. Strømmåler i felles skap i kjeller.

12 kurser og en hovedsikring på 63 amp.

Jordfeilbryter på vegg utenfor skapet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1997

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

Ja

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

Nei

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

Ja Siste tilsyn gjennomført i 2024. Ingen pålegg eller avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

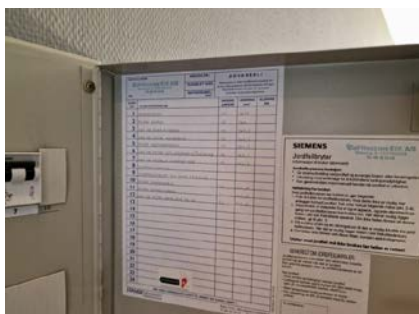
Ja Det elektriske anlegget nærmer seg 30 år. Det må beregnes noe oppgraderinger for å ivareta dagens krav og standard.

Generell kommentar

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.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 3

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet. I felles trapperom er det brannslanger og brannalarmanlegg. Det er manuell melder på alarmen, alarmsentral plassert i felles kjeller rom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fellesdel	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

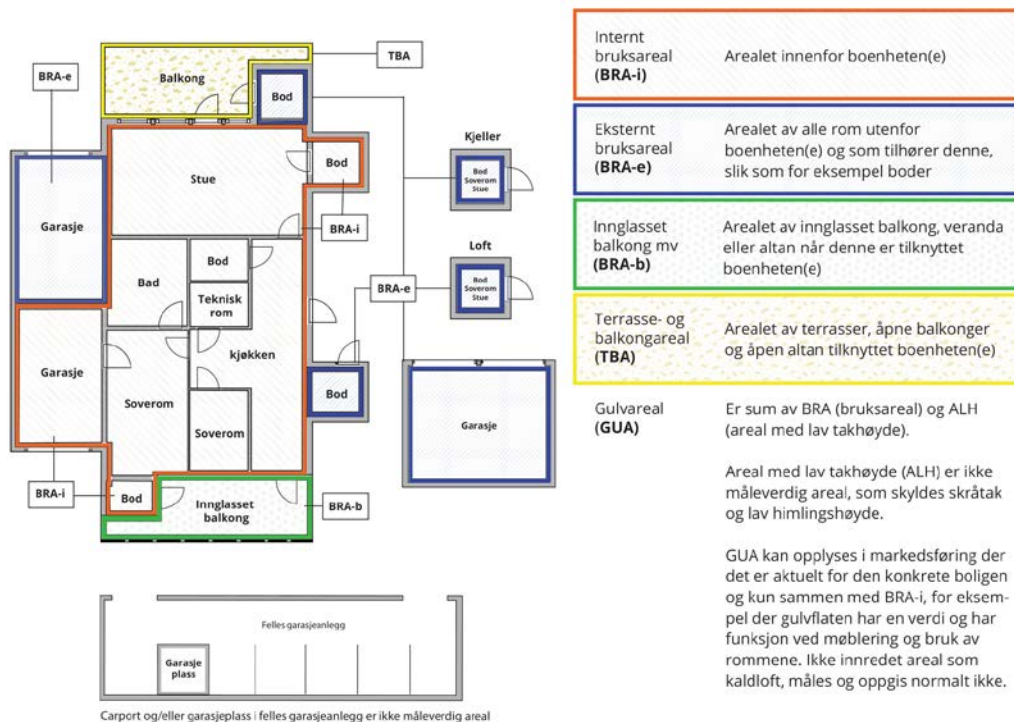
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	116	4		120	8	8	128
SUM	116	4			8	8	128
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Toalettrom	Bod	

Kommentar

Takhøyde 2,56 meter og med skråtak. I tv-stuen er takhøyden ned til 2,1 meter.
Terrasse er med som TBA.
Bod i kjelleren er med som BRA-e.
Garasjeplassen er ca 13 m².
Uinnredet loft ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et soverom i et rom som er tegnet inn som kott.
Det er bygget et WC som har tatt noe av arealet til badet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglede brannør fra trapperom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er takhøyder under 2,2 meter deler av tv-stue.
Krav til rømning er ikke ivaretatt. Det er en alternativ rømning via luke i terrassen.
I trapperommet er det brennbare materialer på overflater. Det er ikke noen synlige røyk ventilering av trapperom.
Det er for lite dagslys i rom med kun takvinduer.

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)
Leilighet	116	0

Kommentar

Leilighet

Bod i kjelleren på 4m2 er ikke med i BRA.
Uinnredet loft ikke målt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Glenn Signebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	851		16	2091 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Statsråd Tanks gate 7

Hjemmelshaver

Signebøen Glenn

Kommentar

Tomten er felles for hele sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje i en flermannsbolig.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan G-190, Aldershjemseiendommen på Os, regulert til boliger, gang-/sykkelvei og kjørevei.
Sentrumsplanen, regulert til boligbebyggelse/vei og bebyggelse og anlegg, nåværende.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.
Seksjonen disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg og en på parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt en tinglyst rettighet for å benytte veien som går over 3101-66/547.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	07.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	06.05.2024		Ikke gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	06.05.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straktiltak 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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/JS6473>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240052	
Selger 1 navn	
Glenn Signebøen	
Gateadresse	
Statsråd Tanks gate 7	
Poststed	Postnr
HALDEN	1777
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El anlegg er kontrollert i år, ingen marinader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Infrastruktur ligger klart i sameiet.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gulv på terrasse ble byttet i 2020

Arbeid utført av

Snekkerfirma

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

Beskrivelse

Leilighet nr 17 i kjeller

Document reference: 1101240052

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var tidligere kontor

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

Beskrivelse

Ble utført i og ingen forekomster.

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak må etter hvert byttes

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Disponerer garasje og p-plass

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: 1101240052

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Signebøen	743ffea37a14500f3f87cc9 93b2f076928c19c73	08.07.2025 09:21:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240052

- 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>

Nabolagsprofil

Statsråd Tanks gate 7 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkegården Linje 32, 35	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	17 min 1.3 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	26 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	9 min 0.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 0.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	7 min
St. Josept Halden	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

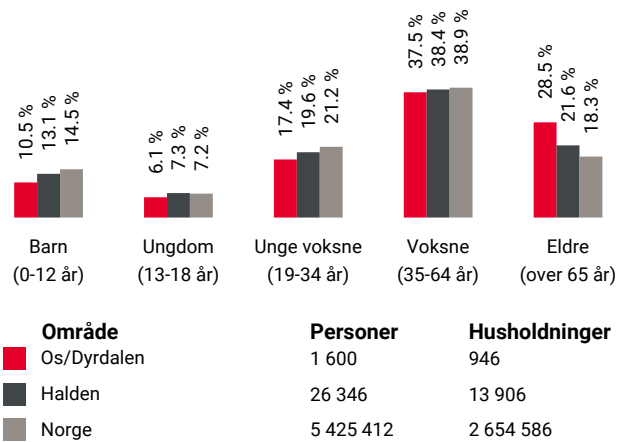
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.7 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 0.8 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate	8 min
Coop Extra Halden Post i butikk	14 min 1 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Gateparkering
Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

- 

Os skole
Aktivitetshall, ballspill

3 min 

0.2 km
- 

Rødsberg ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

10 min 

0.7 km
- 

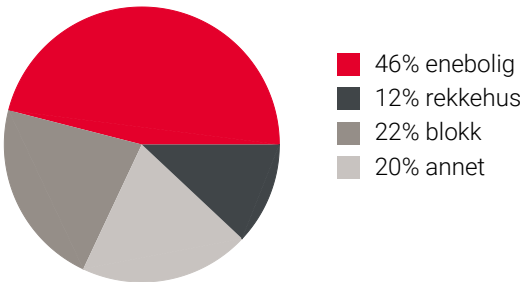
SKY Fitness Halden

11 min 
- 

Timeout Energy Club

12 min 

Boligmasse



«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

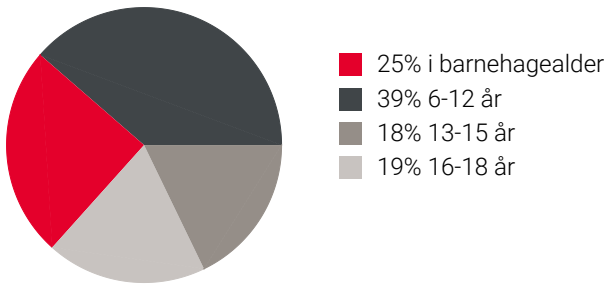
Tista Senter

14 min 
- 

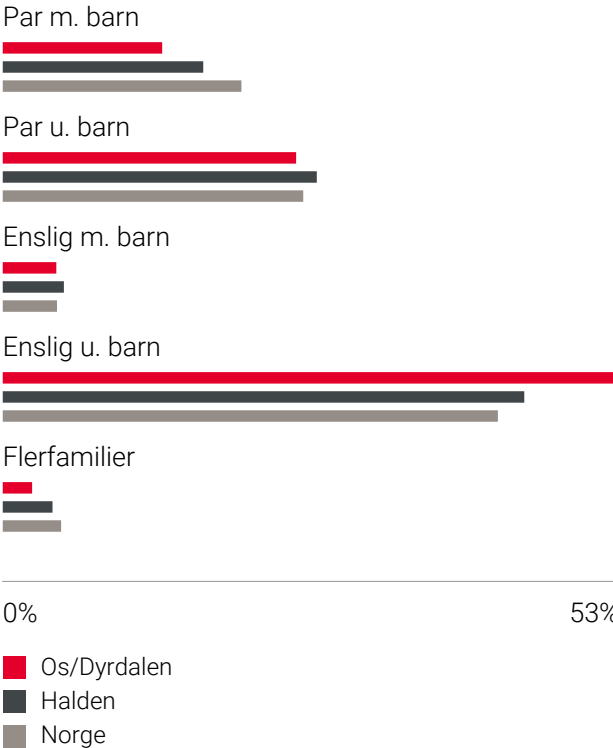
Apotek 1 Svanen Halden

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

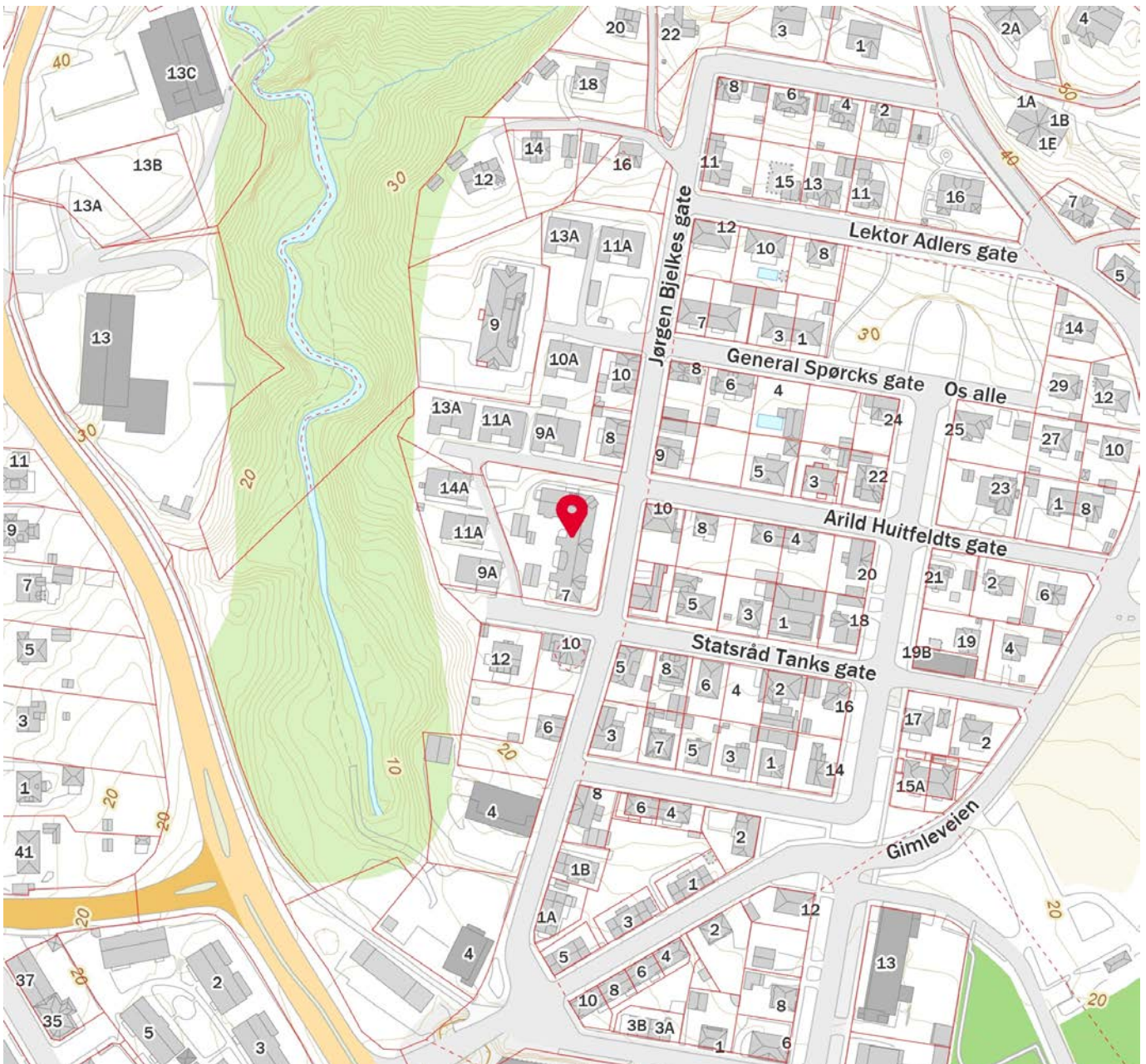
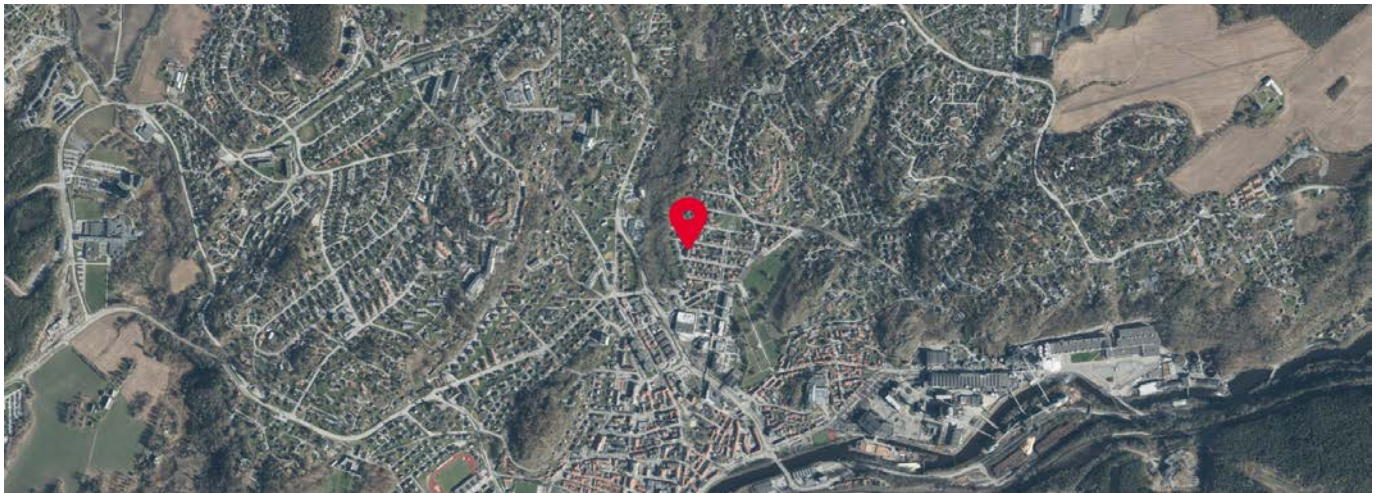


Familiesammensetning



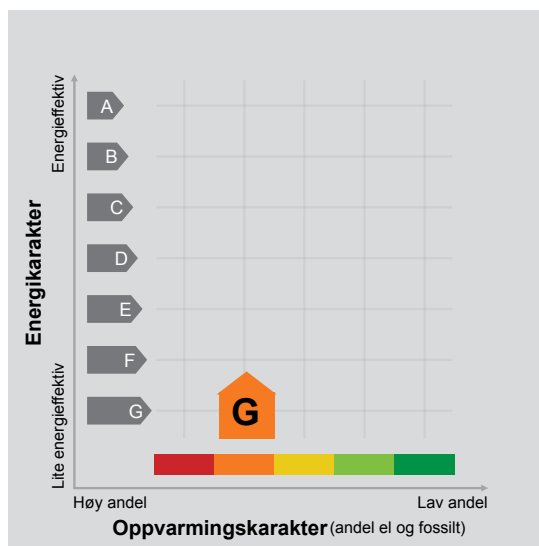
Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Statsråd Tanks gate 7
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	851
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140044598
Bruksenhetsnummer	L0104
Merkenummer	396efaf0-2b9b-4ee9-8292-8590324c95ce
Dato	02.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innnetemperaturen

- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer

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

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1909
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Statsråd Tanks gate 7
Postnummer: 1777
Sted: HALDEN
Kommune: Halden
Bolignummer: L0104
Dato: 02.05.2024 9:57:08
Energi merkenummer: 396efaf0-2b9b-4ee9-8292-8590324c95ce

Kommunennummer: 3101
Gårdsnummer: 66
Bruksnummer: 851
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 140044598

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg**Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	4 863,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	8 720,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1756800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 270,00 kr	2 635,00 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	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
				Sum	9 617,56 kr	4 501,86 kr

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

Eiendomsskatt 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.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 3. mai 2024 00:08
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Statsråd Tanks gate 7 (1101240052) (gjelder saksnummer 5397851)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Statsråd Tanks gate 7, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Signebøen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.02.2024

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

02. mai 2024 kl. 10:38 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	16
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	237818256	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044598	Bruksenhetsnummer	L0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Åpen peis		
1 etasje	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Peisinnsats
1 etasje	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2020	Tilsyn	16.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Åpen peis. Produsent: -. Modell: -

Type avvik	Feil montering
-------------------	----------------

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Feieluke defekt

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Innekledd skorstein

Informasjon for bruksenhetId 237818256

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV STATSRÅD TANKS GATE

Sameie:	Statsråd Tanks gate
Organisasjonsnr.	983 363 849
Ferdigstilt:	1997
Dyrehold:	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 6 385,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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: 02.05.24 Side 1 av 2

Statsr d Tanks Gate 7	V ³ r ref.: 525/16	Fjdselsdato eier: 13.11.1969
STATSRi D TANKS GATE 7	Type: SAMEIE	
1777 HALDEN	Eiere: Glenn Signebren	
Organisasjonsnr: 983 363 849	Seksjonsnr: 16	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 665	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 629
	Renter	525
	Avdrag	2 672
Tilleggsytelser:	For.fjrrel	273
	Canal Digital	566

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	98 777	Gjeld siste ³ rsoppg.: 107 286
Klient ajourf. l ³ n:	1 272 679,64	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 1 277 492

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16365144668, DNB Bank ASA

Annuittetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.05.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 02.05.2024: 1 176 202

Andel av saldo: 98 778

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente i DNB

Flytende rente i DNB. Ikke IN

Evnt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Glenn Signebren

Adresse: Statsr d Tanks gate 7

Postnr/-sted: 1777 HALDEN

Telefon: Mob.: 90827126

E-post: glennsigneboen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.05.2024

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

6: Ligning - 2022

		Gjeld: 139 146	Andre inntekter: 808
Annen formue: 52 700		Utgifter: 5 881	

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 16		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1997

G³ rds/bruksnr: 66/851 - seksjon:16

Bygningstype: Byg³ rd

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	80233365
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 02.05.24 Side 2 av 2

Statsr d Tanks Gate 7	V³ r ref.: 525/16	Fjdselsdato eier: 13.11.1969
STATSR D TANKS GATE 7	Type: SAMEIE	
1777 HALDEN	Eiere: Glenn Signebren	
Organisasjonsnr: 983 363 849		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.02.1997	SSBnr:	L0104
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BTA 119
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	leilighet
Fasiliteter:			

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

Telenor - ta kontakt med styreleder for nly remer info

Annen informasjon:

Årsmelding for 2023 Statsråd Tanks Gate 7

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Statsråd Tanks Gate 7 ligger i Halden kommune
Sameiet består av 17 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Glenn Signebøen, Statsråd Tanks gate 7
Styremedlem, Jan Erik Johnsen, Stenliveien 29
Styremedlem, Atle Berg Nelle, STATSRÅD TANKS GATE 7

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt _____0____ årsmøte(er), hvorav _____0____ ekstraordinære.
Det har vært avholdt _____3____ styremøter, hvor _____0____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av _____0____

Sameiet har inngått avtale med _____0____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har _____0____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Nye port telefoner.

Saker under arbeid og planlegging:

Vedlikehold som tas opp på årsmøtet.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Ingen det siste året.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	832 464	832 512	756 792	832 512
Inntekt kabel-TV		105 468	105 468	101 388	115 500
Andre driftsinntekter		52 428	52 428	50 388	55 600
Sum inntekter		990 360	990 408	908 568	1 003 612
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	30 000	20 000	20 000	30 000
Personalkostnader	2	4 230	2 820	2 820	4 200
Strøm		72 219	107 829	98 247	107 000
Inventar		0	1 000	649	1 000
Vedlikehold	4	6 432	25 000	39 914	27 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		3 664	6 500	5 960	7 000
Vaktmestertjenester		37 594	25 000	28 400	32 000
Periodisk vedlikehold	5	0	30 000	696 332	64 800
Forretningsførerhonorar		52 272	52 450	50 262	55 600
Kontorrekv, telefon, porto		958	2 000	3 866	2 000
TV bredbånd		111 302	105 410	101 324	115 500
Kontigenter		428	500	428	500
Forsikring		128 678	129 260	112 381	150 000
Kurs		7 980	0	0	0
Kommunale avgifter	6	121 364	135 866	146 634	145 000
Bankgebyrer		2 390	2 000	2 270	2 000
Andre kostnader	7	3 000	4 500	1 629	4 500
Tap på fordringer		-11	0	0	0
Sum driftskostnader		582 499	649 635	1 311 117	747 600
Driftsresultat		407 861	340 773	-402 549	256 012
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		11 855	0	10 852	0
Renteinntekter		21 021	798	9 621	1 000
Rentekostnad		86 652	75 000	70 015	90 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 776	-74 202	-49 541	-89 000
Årsresultat	8	354 084	266 571	-452 090	167 012
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		354 084	266 571	-452 090	167 012

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 670	14 998
Andre fordringer på sameiere		2 046	741
Andre fordringer		0	8 670
Sum fordringer		42 716	24 410
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		559 979	603 382
Sum bankinnskudd og kontanter		559 979	603 382
Sum omløpsmidler		602 695	627 791
SUM EIENDELER		602 695	627 791

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-674 797	-1 028 881
Sum opptjent egenkapital		-674 797	-1 028 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	1 272 680	1 649 058
Sum langsiktig gjeld		1 272 680	1 649 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 813	7 615
Sum kortsiktig gjeld		4 813	7 615
Sum gjeld		1 277 492	1 656 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		602 695	627 791

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § x fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820
Sum	4 230	2 820

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.
Det er ikke blitt utbetalt styrehonorar for styretåret 2017

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	30 000	20 000
Sum	30 000	20 000

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 432	39 914
Sum	6 432	39 914

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	696 332
Sum	0	696 332

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 i 2022 består av: Div vedlikehold fasade, montering av varmtvannsberedere, ventilasjonsanlegg i kjeller, tilknytning av ladeanlegg.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Generalforsamling og møter	3 000	1 629
Sum	3 000	1 629

Note 8 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital 01.01	-1 028 881	-576 791
Årets resultat	354 084	-452 090
Sum egenkapital 31.12	-674 797	-1 028 881

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
Formål:	Vedlikehold av bygningsmassen
Lånenummer:	16365144668
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 930 000
Lånesaldo 01.01:	1 649 058
Avdrag i perioden:	376 378
Lånesaldo 31.12:	1 272 680

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet.

Resultat og balanse med noter for Statsråd Tanks Gate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Statsråd Tanks Gate 7

Styreleder	Glenn Signebøen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Jan Erik Johnsen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Atle Berg Nelle (sign.)	13.02.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Statsråd Tanks Gate 7 torsdag 07.03.2024 kl. 19:00 - HABO sitt møtelokale.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 28.02.24

Antall fremmøtte: 10

Antall stemmeberettigede: 9

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Fredrik Hoffstrøm var med under innkomne forslag.

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

Atle Berg Nelle

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent.

3. Fastsettelse av regnskap for 2023

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2023.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr: 10 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 5 000,- per stk. (totalt kr: 10 000,-)

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder:

Styreleder Glenn Signebøen ble i 2023 valgt for 2 år - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Atle Berg Nelle ble gjenvalgt for 2 år.

Jan Erik Johnsen ble gjenvalgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Hans Hjørring ble valgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Styret er fungerende valgkomite og innhenter kandidater til styreverv for årsmøtet.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

6.1 Endring av vedtekter

13 Årsmøte

13 - Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.*

Vedtak:

Forslag om endring av vedtekter § 13 punkt 1 og 2 enstemmig vedtatt.

6.2 Ulovlig næringsvirksomhet i kjellerleilighet, med påfølgende ulovlig parkering av trailere/lastebil

Kjellerleiligheten i Statsråd Tanks 7 har i en periode på ca. et år blitt leid ut til ulike sjåførere av trailere/ lastebiler som parkerer uten kjennemerker i gaten utenfor sameiet og på parkering tilhørende sameiet. Saken har blitt tatt med leder i sameiet Glenn Signebøen 2 ganger uten noe har blitt gjort.

Det å parkere trailer/lastebiler i gaten er brudd på vegtrafikklovens krav om aktsomhet all den tid det er trange gater og et uoversiktlig område. Det er også mange barn og eldre i området som ikke har mulighet til å komme seg unna en ryggende trailer/ lastebil. Det er også vært å notere seg prakeringsutfordringene som har kommet med Halden Arena. Grunnet dette vil det mest sannsynlig bli innført boligsoneparkering i området og hver leilighet uten egen parkering må da betale for dette. Det er da urimelig at en leilighet skal oppta opptil 6-7 plasser, da en lastebil bruker samme plass som 2-3 biler.

Kommunen bør kontaktes for en risikovurdering og et parkeringsforbud for lastebiler og næringskjøretøy i området Os.

Det å drive næringsvirksomhet i sameiet er vel ikke helt etter vedtektene til sameiet.

Forslag til votering:

Sameiet kontakter kommunen og ber om en risikovurdering av området og om et parkeringsforbud for lastebiler og næringskjøretøy i området Os.

Forslagstiller: Solveig Andersen

Skrevet av Thomas W. Hansen

Med fullmakt av Solveig Andersen.

Fullmakt legges frem på årsmøte.

Vedtak:

Det er lovlig med korttidsutleie av hele seksjonen i 90 døgn årlig. I tillegg kan man fritt leie ut sin bolig, men det skal meldes i fra til styret. Dette er ikke næringsvirksomhet. Styret etterspør søknad da det står i vedtektene at fremleie skal meldes til styret.

Da Sameiet ikke eier parkering langs gatene, kan ikke styret kontrollere hvem som parkerer på kommunen sitt område.

Det ble da stemt over om styret tar kontakt med kommunen for en risikovurdering.

1 for 9 mot. Forslaget har derfor falt.

6.3 Utlevering av budsjett

30.11.2023 ble det fra Habo sendt ut «Varsel om økning av felleskostnader fra 1. januar». Sameiets styre hadde godkjent økningen på kr 65 som skal dekke økningen i «TV og bredbånd» og «Forretningsførsel». Det ligger ikke noe budsjett sammen med varselet, slik at det er ikke mulig for sameierene å sammenligne inntektssiden mot utgiftssiden i budsjettet. Det foreslås at godkjent budsjett leveres ut sammen med varsel om økning av felleskostnadene, og at dette gjøres til en permanent ordning.

Vedtak:

Forslag fra årsmøtet er at det blir et eventuelt ekstraordinær årsmøte eller et beboermøte under budsjett perioden hvor beboere kan ta stilling til budsjettet. Da økonomien til Sameiet omhandler alle seksjonseiere.

Det er et tidligere langtidsbudsjett som er vedtatt og som man er pliktig til å følge, ellers må dette eventuelt tas opp på et årsmøte eller ekstra ordinært årsmøte for å vedta at det ikke skal benyttes.

Fremtidig langtidsbudsjettet vil ikke bli vedlagt med innkallingen til årsmøtet, da det kun er et år som blir vedtatt av styret i perioden. Det vedtatte ligger ved i innkallingen.

Det ble da stemt for om Sameiet kan ha innspill og innsikt i budsjettperioden. I tillegg til innsikt i langtidsbudsjettet.

Enstemmig vedtatt.

6.4 Inndekning av forventede utgifter for 2024

Jeg har logget meg inn på Habo/Min side/Min bolig/Felleskostnader. Der får jeg fram grunnlaget for husleien (felleskostnadene) for 2023 og 2024. Det er ikke gjort endringer i postene avdrag, felleskostnader, og renter. Dette til tross for at det i varselet fra Habo 30.11.2023 uttrykkelig står at kostnadsdrivere i årets budsjett er økt rente på fellesgjeld, 15% økning på forsikring, i tillegg til generell prisstigning på varer og tjenester. Styret må forklare hvordan dette påvirker budsjettet og disponible midler for 2024.

Vedtak:

Spørsmålet ble godt belyst under gjennomgang av årsmeldingen og årsregnskapet.

6.5 Brannstige, takvindu, rekkverk

Vi ønsker at styret skal ta stilling til:

- Vurdere montasje av sammenleggbare brannstige lik den fra 3. etg. oppgang D. I dag er det rømningsvei fra soverom via luke i balkong 3.etg. og ned til 2. etg. Ingen annen fluktmulighet enn å hoppe ned til bakkenivå. Videre skal brannstige være montert min 2 meter fra vindu i etg under. Soveromsvinduet er heller ikke til å åpne.
- Takvinduer, her er pakningene meget dårlig, i luftelukene er de helt borte. I vindvær og når det er kaldt trekker det mye, så på kort sikt ber vi om at det monteres nye pakninger her. Vi tar for gitt at alle takvinduer blir skiftet når taket skal renoveres, da disse er fra huset ble omgjort til leiligheter i 1996. Det er kun vindu i hjørnekarnapp stue som er fornyet tidligere. Vi ber om at soveromsvindu og balkongdør (fra bygget ble omgjort til leiligheter) blir byttet nå, til vindu som kan åpnes. Dette for å kunne lufte. Ikke minst når vi sover.
- Rekkverk/gelender i trappegang er løst. Dette ber vi om blir fikset på lik måte som det er gjort mellom 1. og 2. etg., med en støttekloss/stag.

Mvh Jorunn og Ole Røberg-Olsen, seksjon nr.14

Vedtak:

Styret tar stilling til punktene og finner en løsning.

Brannstigen som allerede er godkjent og det er full lovlig at det ikke er en stige fra andre etasje og ned da det er under 5 meter. Likevel ønsker styret å ta stilling til sakene og ønsker å behandle sakene.

Styret sjekker opp brannstige, brannvindu og rekkverk.

6.6 Etablering av elbilalder

Styret har fått henvisning angående elbilladere.

Styret fremmer forslag om at de som ønsker elbilladere kan montere dette i egen garasje og at hver seksjonseier som ønsker dette tar kostnaden selv.

Vedtak:

Det er lagt opp til infrastruktur allerede og man må selv dekke kostnaden for ladepunktet og forbruket av strømmen.

Møte hevet: 20:15

Møte hevet: 20.15
Møteleder: Eli-Margrethe Åkerman
Referent: Eli-Margrethe Åkerman
Underskriver: Alle v/m

HUSORDENSREGLER

for

Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerheten.
5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Den enkelte beboer må innrette seg etter Halden Kommunes vedtekter for den kommunale søppelrenovasjon.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 6.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at de andre beboernes nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stor omfang.

Teppebanking på balkongen bør unngås. Tørrking av på balkongen må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

11. Strømuttak ved garasje- og biloppstillingsplasser skal ikke benyttes til lading av el/hybrid-biler, da strømnnett ikke er dimensjonert for dette.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Regler for dyrehold gjelder hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates – dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eiere av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameie.
6. Alle beboere har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameie myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

BRUKSREGLEMENT

for fellesareal er undergitt enerett til bruk i

Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie

Vedtatt den 10. desember 1996

1. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene
Dette reglement er fastsatt i forbindelse med oppdeling av gnr. 66 bnr. 851 i Halden i eierseksjoner.

Reglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

2. Enerett til bruk av boder
Boder i kjeller er nummererte på plantegningene for disse etasjer. Seksjonseierne har enerett til å bruke de boder som har samme nummer som de respektive seksjoner.
3. Enerett til bruk av "innvendig" uteareal
Uteareal i alle etasjene er fellesareal for boligseksjonene.
4. Enerett til bruk av balkonger
Seksjonseierne har enerett til å bruke de balkonger som tillegges deres bruksenhet.
5. Garasjeplasser/biloppstillingsplasser er en del av fellesarealet
Hver boligseksjon har enerett til bruk av en garasjeplass/biloppstillingsplass som er nytegnert på en plan betegnet som "Utenomhusplan/parkeringsplan" for Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie. Hver garasjeplass/biloppstillingsplass blir tildelt eget nummer.
6. Vederlag for enerett til bruk
Det skal ikke betales vederlag til sameiet for enerett til bruk.
7. Vedlikehold og renhold
Seksjonseierne har plikt til vedlike- og renhold av de fellesarealer som de har enerett til å bruke dersom ikke annet er bestemt i sameievedtektene av i dag.
8. Overdragelse og bortleie av fellesareal med enerett til bruk
Eneretten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

De som har enerett til bruk av bod eller parkeringsplass kan leie bort boden eller parkeringsplassen til andre sameiere. Dersom ingen av de øvrige sameierne ønsker å leie kan utleie, med styrets samtykke, foretas av andre.

Avtale om bortleie, lån, opphører når seksjonen overdras.

VEDTEKTER FOR

STATSRÅD TANKS GATE 7 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte
den 14. april 2000
(sist oppdatert desember 2017)

1. Nærværende sameievedtekter gjelder for STATSRÅD TANKS GATE 7 BOLIGSAMEIE gnr. 66 Bnr. 851 i Halden kommune med hjemmel i Eierseksjonsloven (heretter kalt Esl.), vedtatt 23. mai 1997 § 28.
2. Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonen 1 til 17 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet som i alt består av 1417 andeler.

Seksjons nr.	Sameiebrøk	Formål
1	76	Bolig
2	79	Bolig
3	74	Bolig
4	73	Bolig
5	57	Bolig
6	60	Bolig
7	76	Bolig
8	79	Bolig
9	74	Bolig
10	73	Bolig
11	57	Bolig
12	60	Bolig
13	85	Bolig
14	87	Bolig
15	126	Bolig
16	119	Bolig
17	162	Bolig

Sameiebrøken er fastsatt etter areal.

3. Den enkelte sameier råder som en eier over sin seksjon som han har eksklusiv bruksrett til. Han har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og sammen med øvrige sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til sportsbod i kjeller samt 1 – én – biloppstillingsplass.

Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med en tilhørende ideell eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler og bruksrettigheter kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Dog skal overdragelse meldes til sameiets styre.

Fremleie av seksjonen skal meldes til styret.

All bytte av boder skal på forhånd være godkjent av styret.

All bytte av parkeringsplasser skal på forhånd være godkjent av styret.

Biloppstillingsplass kan ikke leies ut til andre enn byggets faste brukere/beboere.

Garasjer kan leies ut til andre enn byggets faste brukere/beboere. Faste brukere/beboere skal imidlertid ha førsterett til slik leie. Fremleie til andre skal registreres av styret.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drift- og vedlikeholdsutgifter, herunder utbedringsutgifter, utgifter til offentlige avgifter, forsikring, strøm i og renhold av fellesareal, kabelanlegg for TV m.m. som er vedtatt av sameierne.

Videre faller utskifting/vedlikehold av tak, yttervegger, verandaer, vinduer, takvinduer og ytterdører inn under felles vedlikehold som bekostes og utføres av sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av styret.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig åkontobeløp, fastsatt av sameiermøte eller styret, til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Sameiermøte kan vedta at åkontobeløpet også skal dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers forpliktelser som følger av sameieforholdet, har de andre sameierne panterett i seksjonen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Forøvrig vises til Esl. § 25.

5. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
6. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Styret har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet holdes i en stand som ikke er til sjenanse for tilstøtende og andre leiligheter. Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leilighetene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

7. Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøte, jf. Esl. kap. VI. Hver sameier har 1 – én – stemme for hver seksjon han eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Ingen kan ha mer enn 1 – én – fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameiermøte skal behandle:

- Saker nevnt i innkallingen.
- Styrets årsberetning og regnskap
- Styrets budsjett
- Styrets honorar for foregående år
- Valg av styremedlemmer, jf. Esl. § 45.
- Andre saker som følger av lov eller disse vedtekter.

Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtekter eller lov, treffes beslutninger i sameiermøte med simpelt flertall. Det kreves minst to tredjedels flertall i saker som er nevnt i Esl. § 30 annet ledd. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

8. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og et varamedlem som alle velges av sameiermøte. Styrets leder velges særskilt. De øvrige styremedlemmenes funksjon velges av styret. Varamedlemmet skal kalles inn til styremøter, men kan avstå fra å delta dersom styret stiller fulltallig. Ved fulltallig styre har ikke vara stemmerett.

I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

9. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring og forsikring av egen påkostning. Eiendommen skal være fullverdiforsikret i h.h.t. takst som ivaretar bygningens spesielle kulturelle bygningskarakter.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

10. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette.
11. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedteker og eventuelle husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.
12. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler.

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240052
Vår referanse: 3463946/23862367
Bestilling: C3 2024-04-29 113

Dato
29.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302562	200	9.1.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	851	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

betalt org 959159092

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn THORRIL JOHANNESSEN		Plass for tinglysingsstempel
Adresse SKIPPERGATA 12		
Postnr. 1767	Poststed HALDEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.		
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gnr. 66	Bnr. 851	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2) 983363849	Navn STATSRÅD TANKS GATE 7 BOLIGSAMEIE	Ideell andel 3)

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	76		13	B	85		25				37				49			
2	B	79		14	B	87		26				38				50			
3	B	74		15	B	126		27				39				51			
4	B	73		16	B	119		28				40				52			
5	B	57		17	B	162		29				41				53			
6	B	60		18				30				42				54			
7	B	76		19				31				43				55			
8	B	79		20				32				44				56			
9	B	74		21				33				45				57			
10	B	73		22				34				46				58			
11	D	57		23				35				47				60			
12	B	60		24				36				48				60			
Sum tellere:								1417	= nevner:		1417								

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Seksjon 17 endres fra næring til bolig og det skal legges til 20,0 m ² B.R.A fra tidligere angitte fellesareal. Endringen medfører ingen verdiforskyvning. >Det er heller ikke samsvar mellom tidligere arealer i seksjonering reg. 18.02.1997 og sampiets vedtekter. Derfor endring av brøk - Dokumentavgiftgrunnlag på 50.000 -	

Dato 11.12.2017	Utstederens underskrift Thoril Johannesen
--------------------	--

epb 17 / 5845



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602239883
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 959159092
Navn HALDEN KOMMUNE

Adresse
Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 983363849
Navn STATSRÅD TANKS GATE 7 BOLIGSAMEIE

Bruksenhet
Adresse
Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0101
Gnr 66
Bnr 851

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



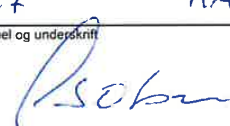
Doknr: 302562 Tinglyst: 09.01.2018
STATENS KARTVERK

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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiemes 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 naboieendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

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

7. Underskrifter		
Sted, dato Halsen 11/12-2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Hans Hagerberg Thorvald Schram	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Halden 11/12-2017	Hans Høyrring HANS HØYRRING

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
66	857		1-17	HALDEN
Dato		Stempel og underskrift		
22.12.2017		 Halden kommune Matrikkelmyndigheten		

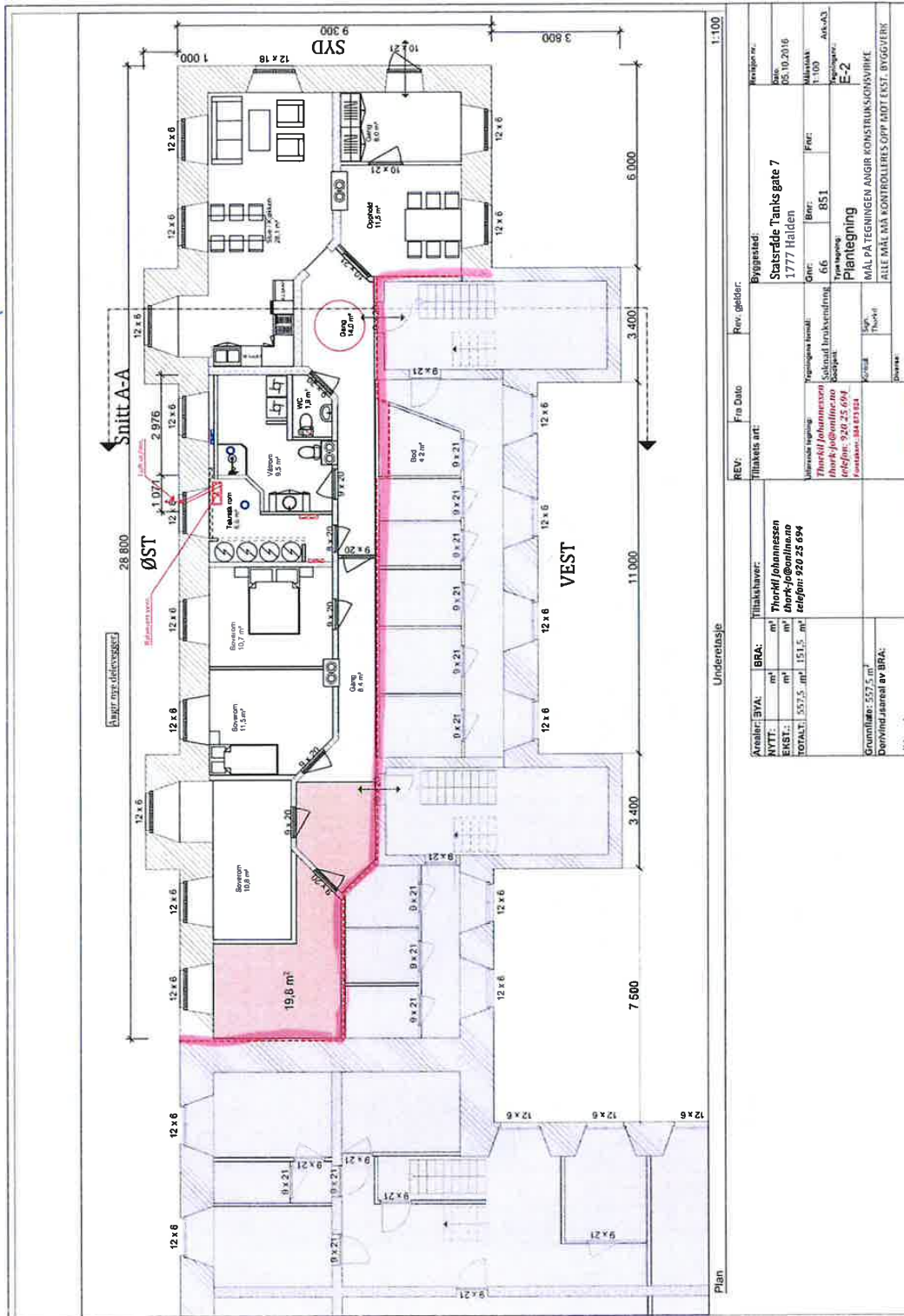
Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Utstederens underskrift

seksjon 17

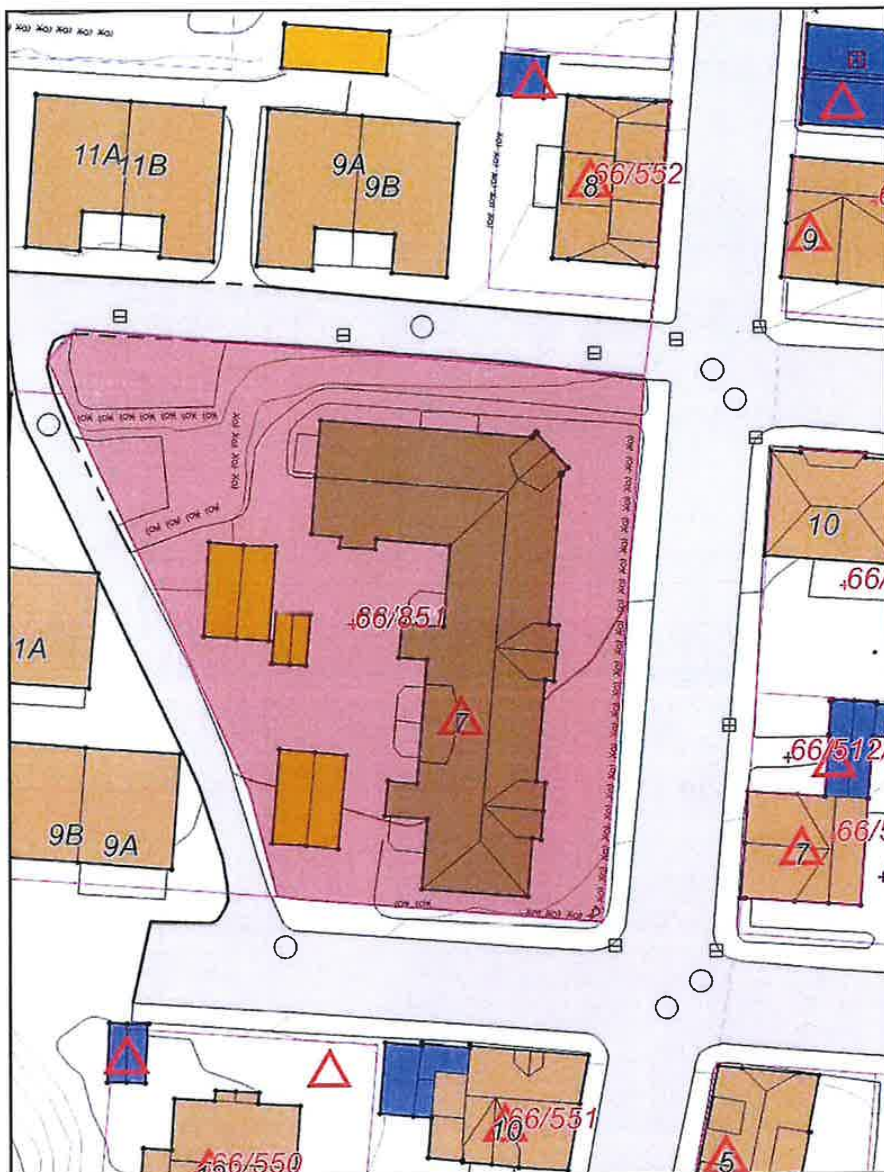


Underetasje				REV:	Fra Dato	Rev. gjelder:	Byggesed:	Revisjon nr.
Analer: BYA: m²				Statens Tingsgate 7				06.10.2016
NYTT: m²				1777 Halden				06.10.2016
EKST: m²				Gnr: 66				06.10.2016
TOTALT: 557,5 m²				Bnr: 851				06.10.2016
Grunnflate: 557,5 m²				Type tegning: Plan				06.10.2016
Derivert areal av BRA:				Mål på tegningen angir konstruksjonsnivå				06.10.2016
Baker red vent				Alle mål må kontrolleres opp mot EKT. BYGGVERK				06.10.2016



1:500

11.12.2017



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig. Videre salg av kartdata fra denne kartløsning er ikke tillatt.

Statsråd Tanks Gate 7 Boligsameie

Gnr. 66 Bnr. 851 i Halden kommune

VEDTAK

Jeg/vi gir mitt samtykke til at det tinglyses en sameierbrøk som angitt i sameiets vedtekter oppdatert mai 2014. Videre gir jeg/vi samtykke til at seksjon 17 endres fra næring til bolig og at det legges til 20,0 m2 fra sameiets fellesareal. Sameierbrøken for seksjon 17 øker dermed med 20 til 162. Kopi av begjæring om reseksjonering ligger vedlagt.

5/12-2017 Halden

Sted

Dato

Seksjon	Sameier(e) Navn og personnummer
1	Øyvind Haugen Anne Jansen
2	Hans Hjørning
3	Berit Svendsen
4	Kirsten Barland
5	Espen Ringdahl Eriksen
6	Elise Marie Olsen
7	Øyvind Haugen Anne Jansen
8	Krister Orvar Petterson

Side 1 av 2



Rett kopi bekreftes



Seksjon	Sameier(e) Navn og personnummer
9	<u>Pål-Atle Nølle</u> Pål-Atle Nølle
10	<u>Marte S. Evensen</u> Marte Storengen Evensen
11	<u>Stian S. Andreassen</u> Stian Skovrand Andreassen
	<u>Caroline Thorvik Østensvig</u> Caroline Thorvik Østensvig
12	<u>Inga Line V. Halland</u> Inga Line Vold Halland
13	<u>Kjell Bergstrøm</u> Kjell Bergstrøm
	<u>Jorunn Bergstrøm</u> Jorunn Bergstrøm
14	<u>Anne-Lise Pettersen</u> Anne-Lise Pettersen
15	<u>Frode Langvik</u> Frode Langvik
	<u>Anne-Lene Næss</u> Anne-Lene Næss
16	<u>Aasmund Danielsen</u> Aasmund Danielsen
17	<u>Thorkil Johannesen</u> Thorkil Johannesen

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240052
Vår referanse: 3463945/23862362
Bestilling: C3 2024-04-29 112

Dato
29.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
743	2	18.2.1997	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSD RESEK/TILLEGGSSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	851	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til

*Ressetforving***Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner****TINGLYST**

18 FEB. 1997

SØRENDRIVEREN I HALDEN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

DAGBOKNR:

743

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0101	Halden	Statsråd Tanksgt. 7	66	851

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968 782 215	Skandinaviske Trehus Eiendom AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	73	11	B	60	21			31			41			51		
2	B	85	12	B	60	22			32			42			52		
3	B	73	13	B	83	23			33			43			53		
4	B	77	14	B	84	24			34			44			54		
5	B	60	15	B	123	25			35			45			55		
6	B	60	16	B	122	26			36			46			56		
7	B	73	17	N	187	27			37			47			57		
8	B	85	18			28			38			48			58		
9	B	73	19			29			39			49			59		
10	B	77	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1.455	= nevner:						1.455				

4. Supplerende tekst ⁶⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 743 Tinglyst: 18.02.1997 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☒ bruksenhetens areal.
 eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byformyelse eller regulering til formyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byformyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

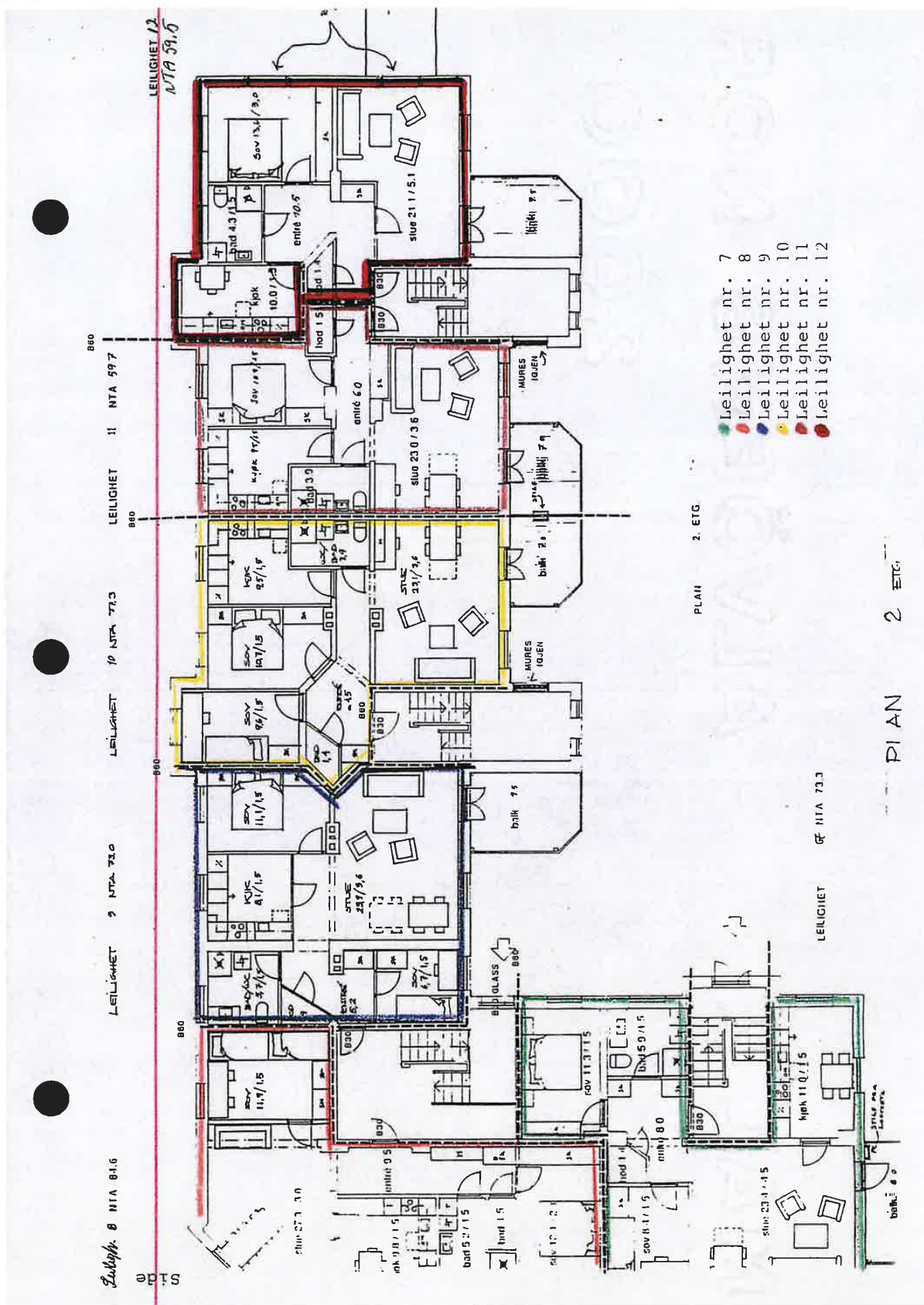
Halden 17.02.2024

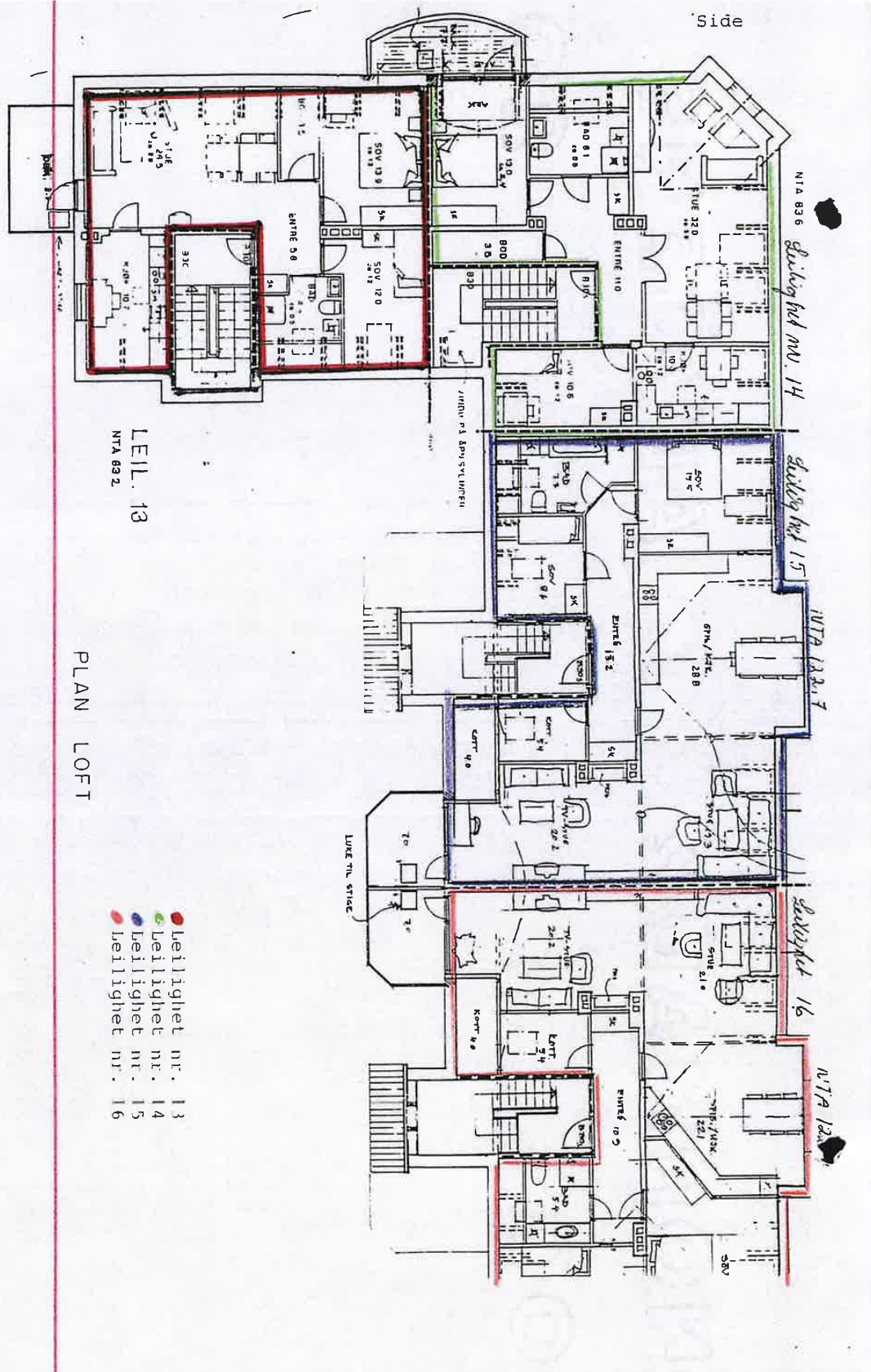


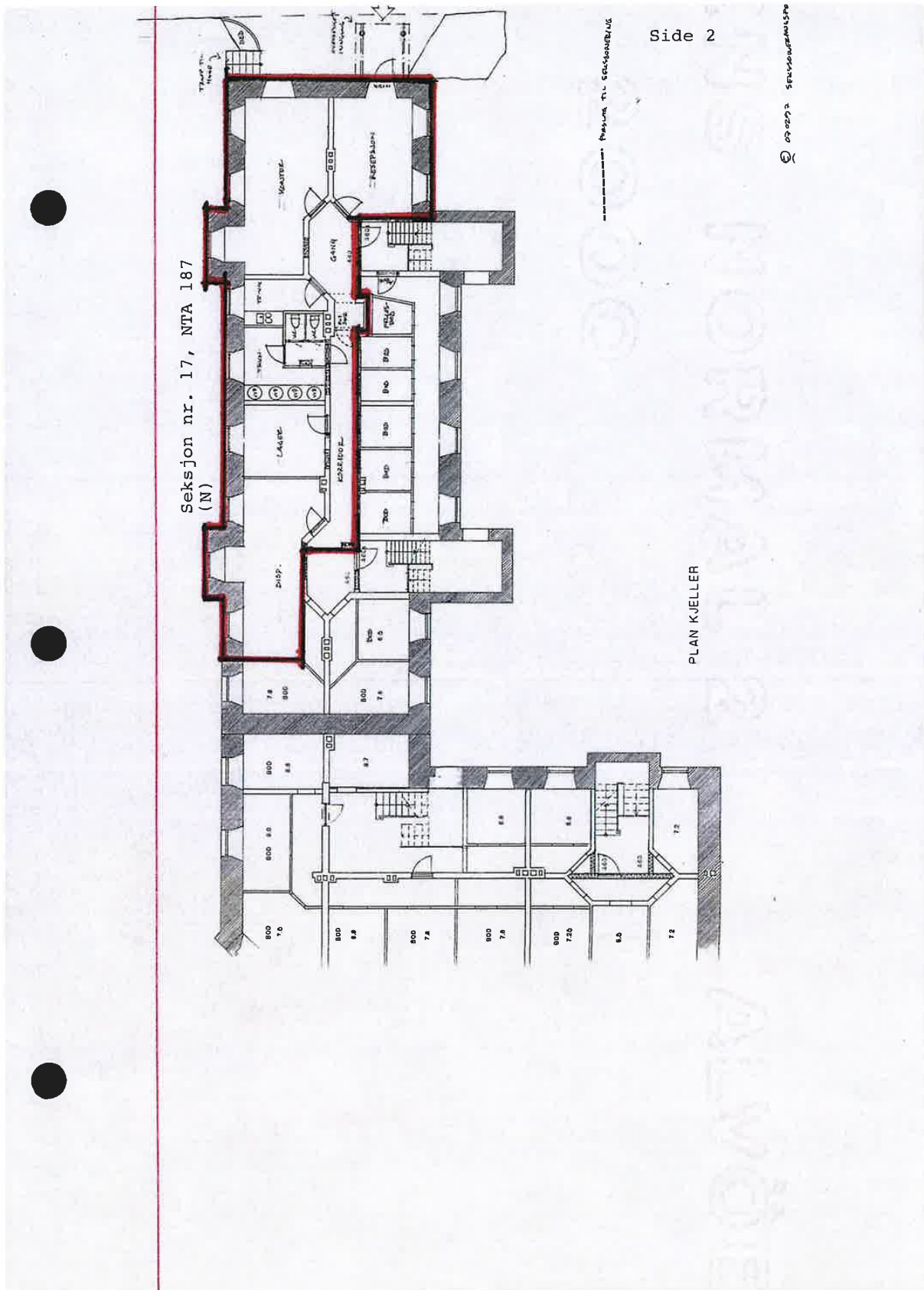
Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasje/seksjon, 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) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseiere, ved dom fra forliksrådet etc.
- 7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.









Side 1

Statsråd Tanksgt.

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

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
42497076	15178	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1172

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

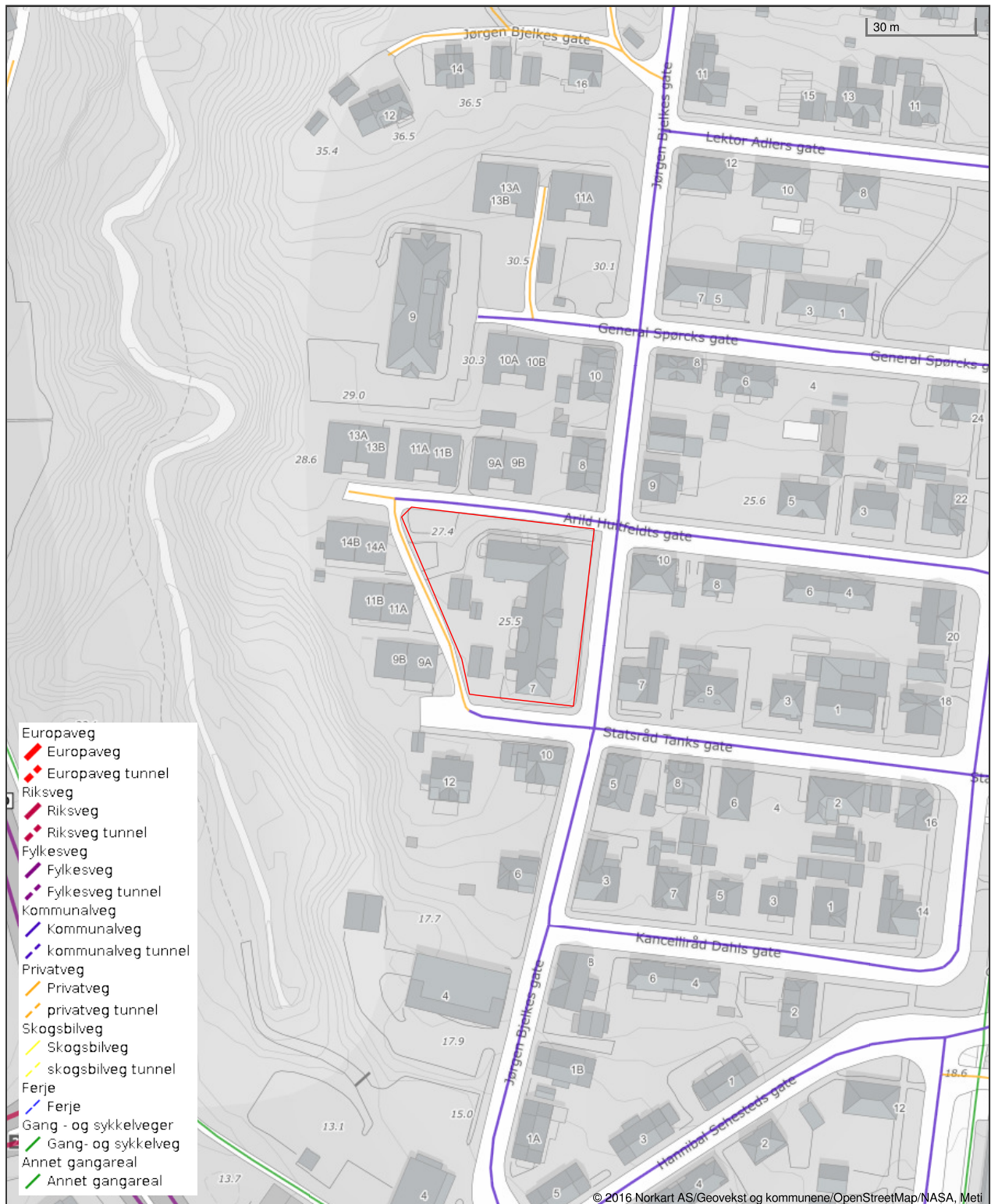
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 66/851//



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.



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.01.1997	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	119/1417		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	66/851, 66/851/0/1, 66/851/0/2, 66/851/0/3, 66/851/0/4, 66/851/0/5, 66/851/0/6, 66/851/0/7, 66/851/0/8, 66/851/0/9, 66/851/0/10, 66/851/0/11, 66/851/0/12, 66/851/0/13, 66/851/0/14, 66/851/0/15, 66/851/0/16, 66/851/0/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/851, 66/851/0/1, 66/851/0/2, 66/851/0/3, 66/851/0/4, 66/851/0/5, 66/851/0/6, 66/851/0/7, 66/851/0/8, 66/851/0/9, 66/851/0/10, 66/851/0/11, 66/851/0/12, 66/851/0/13, 66/851/0/14, 66/851/0/15, 66/851/0/16, 66/851/0/17
Seksjonering Reseksjonering	22.12.2017 22.12.2017	eph17/5845 J218/17	Tinglyst 11.01.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIGNEBØEN GLENN F131169*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STATSRÅD TANKS GATE 7 1777 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	L0104	66/851/0/16	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Statsråd Tanks gate 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140044598		Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140044598: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. (144), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142,5
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	557,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Statsråd Tanks gate 7	L0104	66/851/0/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	4	0	0	0	0	0	0
H02	6	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0
U01	1	142,5	0	142,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 66/851

Bruksnavn		Beregnet areal	2091.8
Etablert dato	02.10.1996	Historisk oppgitt areal	2092,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556920.57	636597.28	0	Ja	2091.8	



Eiendomskart for eiendom 3101 - 66/851//16



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

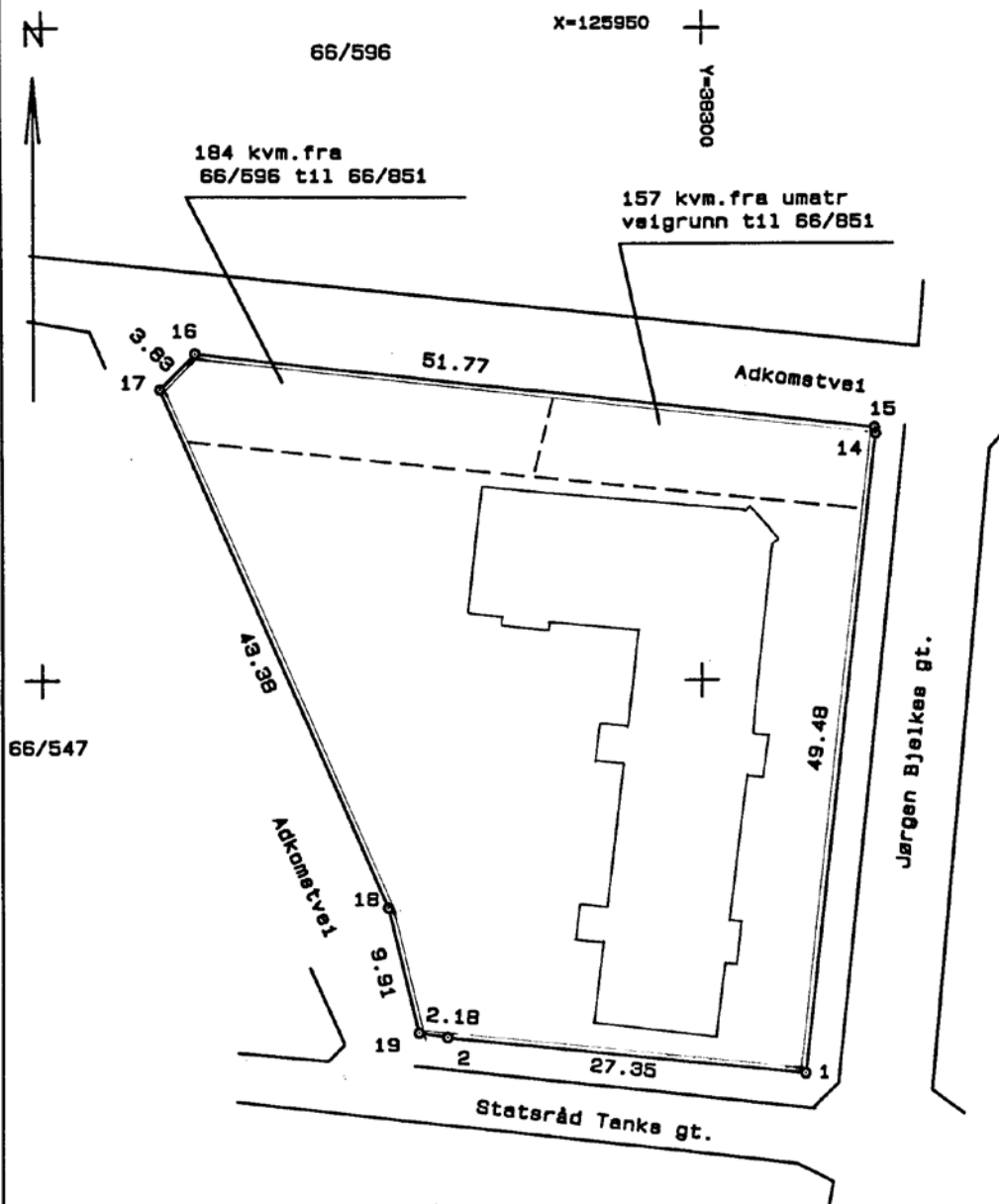
Areal	2 091,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556920,57	Øst	636597,28

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556942,75	636623,82	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,46	
2	6556943,23	636623,72	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,49	
3	6556947,62	636572,15	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,76	
4	6556944,81	636569,53	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,84	
5	6556941,85	636570,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,26	
6	6556905,47	636587,77	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,10	
7	6556895,88	636590,3	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,92	
8	6556895,6	636592,46	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,18	
9	6556893,46	636619,72	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,34	

Gnr.	66	Bnr.	851	Festnr.	
Representasjonspunkt					
X	125897	Y	38286	Z	
Kartblad				X	Landsnett
CT027-1-56					
Målestokk		Areal			
1: 500		2092.6			

MÅLEBREVKART

J.nr.	95.063
Målebrev nr.	96.007



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	GODKJENT JORDMERKE	125869.70	38307.86	27.35	
2	GODKJENT JORDMERKE	125872.54	38280.65	2.18	
19	GODKJENT JORDMERKE	125872.88	38278.50	9.91	
18	GODKJENT JORDMERKE	125882.53	38276.22	43.38	
17	GODKJENT JORDMERKE	125922.34	38259.00	3.83	
16	GODKJENT JORDMERKE	125925.08	38261.69	51.77	
15	GODKJENT JORDMERKE	125919.36	38313.14	.48	
14	GODKJENT JORDMERKE	125918.88	38313.23	49.48	



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Statsråd Tanks gate 7, 1777 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
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 092 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 279 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 812 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-190
Navn	Aldershjemseiendommen på Os
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/32/G-190.pdf
Delarealer	Delareal 1 774 m ² Formål Boliger Feltnavn B1
	Delareal 140 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 178 m ² Formål Kjørevei



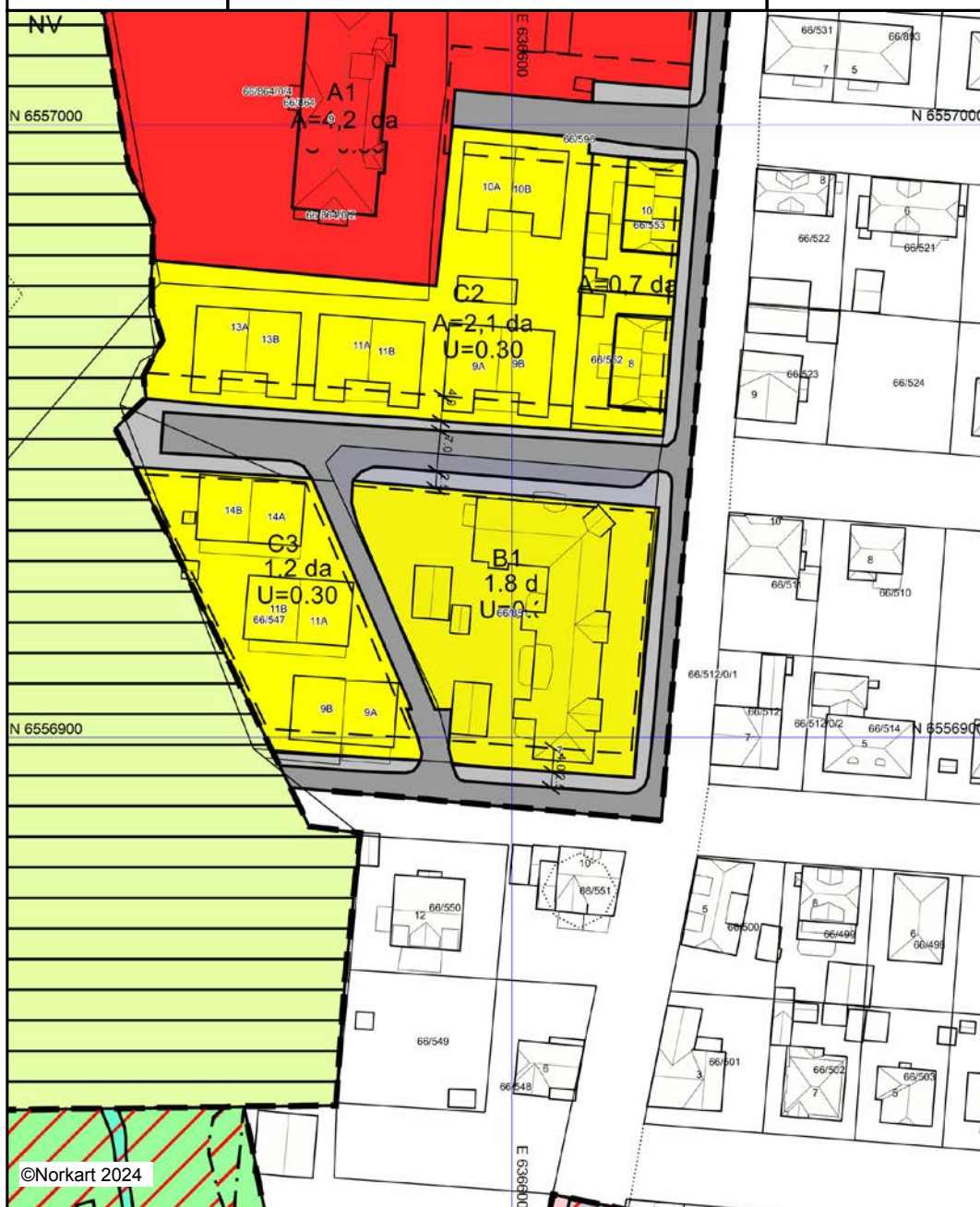
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/851/0/16
Adresse: Statsråd Tanks gate 7
Utskriftsdato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Blågrønnstruktur
-  Naturområde
-  Turveg
-  Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ALDERSHJEMS-
EIENDOMMEN PÅ OS, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen bør bebyggelsen plasseres med møneretning parallelt med kjøreveiene i planen.

§ 2. Område for boligbebyggelse.

- a) I områdene kan det oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer. Sokkeletasjer bør innredes hvor det er mulig.
- b) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende felt.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 4. Friluftsområde.

- a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- b) Deponering av avfall og fyllmasser er ikke tillatt uten at det er godkjent av bygningsrådet.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en utforming som harmonerer med den eksisterende nabobebyggelse på Os.
- b) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor det er særlige grunner for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for Halden.

stadfestet:

14. januar 1980

[Handwritten signature]



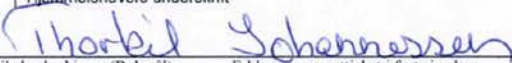
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): THORKIL JOHANNESSEN	Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 389210 Tinglyst: 01.02.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: SKIPPERGATA 12	
Postnummer: 1767 Poststed: HALDEN	
Fødselsnr./Org.nr. 060460 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn THORKIL JOHANNESSEN	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 060460

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0101	Kommunenavn HALDEN	Gnr. 66	Bnr. 851	Fnr.	Snr. 17

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 0101	Kommunenavn HALDEN	Gnr. 66	Bnr. 851	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

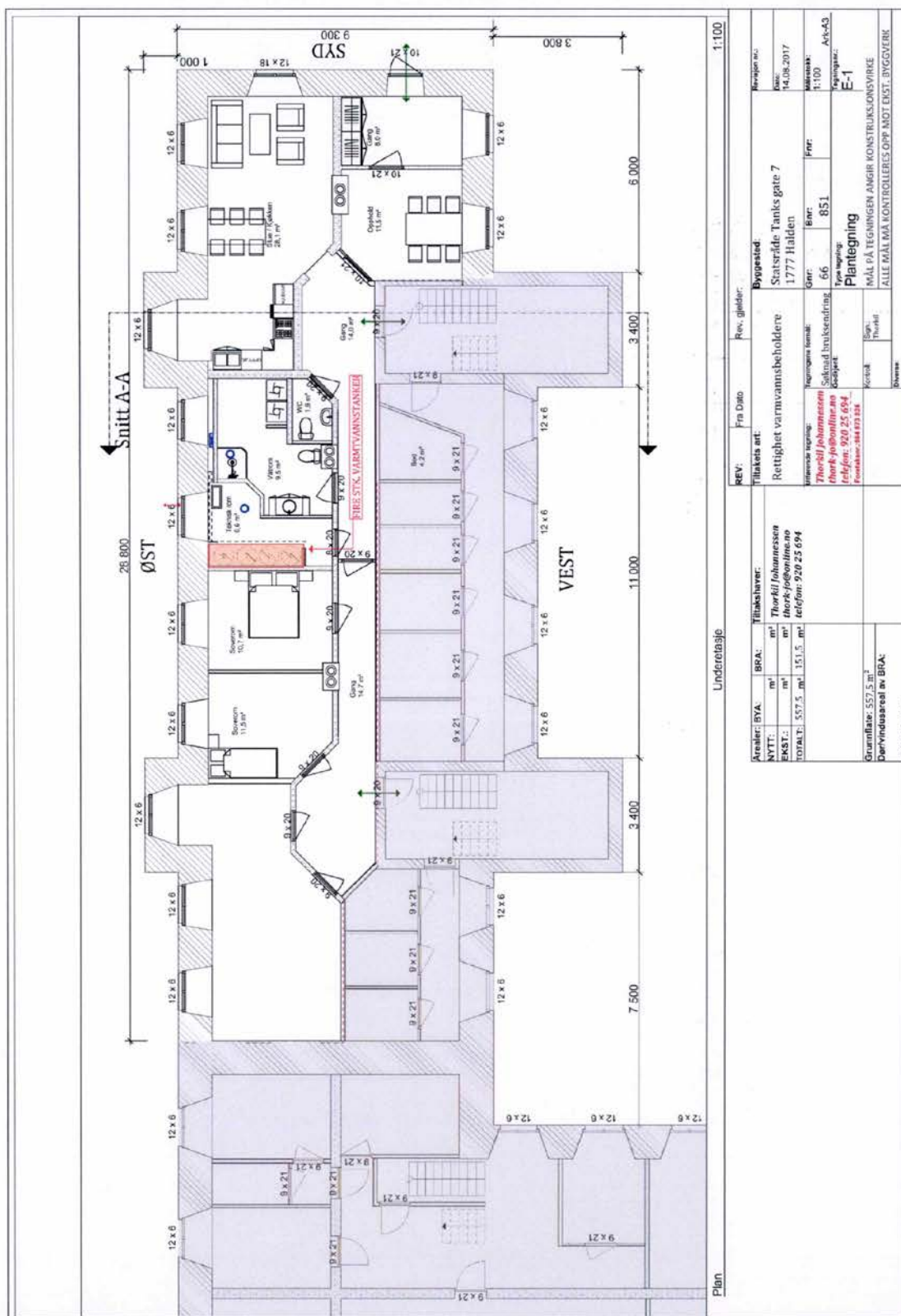
Dato 29.01.2018	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det er i dag plassert fire varmtvannsberedere i angitt leilighet Snr.17 (se vedlegg E-1) som gir varmtvann til leiligheter i sameiet. Eier av denne leiligheten gir adgang til at disse fire kan bli stående i leiligheten på ubestemt tid. Alt vedlikehold/reparasjoner av disse som må utføres er Boligsameiets ansvar og vil av den grunn ha rettighet til å kunne ha tilgang ved anledning. Strømforbruk og elektriske installasjoner som hører her under og vedlikehold av dette er også Boligsameiets ansvar.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato HALDEN 29.01.2018	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240052
Vår referanse: 3463947/23862372
Bestilling: C3 2024-04-29 111

Dato
29.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6362	2	26.11.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	66	547	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



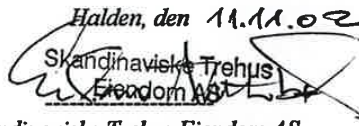
TINGLYST

26 NOV. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6362**ERKLÆRING***Undertegnede**Skandinaviske Trehus Eiendom AS*

erklærer herved at eierne av seksjoner tilhørende eiendommen Statsråd Tanksgt. 7, gnr. 66, bnr. 851 skal ha vederlagsfri rett til å anvende den veistrekning som forbinder Statsråd Tanksgt. og Arild Huitfeldtsgt. over Skandinaviske Trehus Eiendom AS's eiendom, gnr. 66, bnr. 547.

Erklæringen kan tinglyses på den tjenende eiendoms grunnboksblad.

Halden, den 11.11.02
Skandinaviske Trehus
Eiendom AS*Scandinaviske Trehus Eiendom AS*Doknr: 6362 Tinglyst: 26.11.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Statsråd Tanks gate 7
1777 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Oppdragsnummer:** 1101240052**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

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:

08.07.2025

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