



aktiv.

Storgata 18, 1776 HALDEN

**Strøken loftsleilighet renoverert i
2019 med praktisk planløsning i
Halden sentrum**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 68 190,-
Total ink omk.: Kr 2 218 190,-
Felleskostn.: Kr 2 078,-
Selger: Hans-Martin Myhrvold
Basmoen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1872
P-rom/BRA: 38/38 m²
Tomtstr.: 977.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 103
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1111230031

Strøken loftsleilighet renovert i 2019 med praktisk planløsning i Halden sentrum

Strøken loftsleilighet i 3. etasje, midt i Halden sentrum. Denne sjarmerende leiligheten på 38 kvm ble totalrenovert i 2019 og har en gjennomtenkt planløsning som gjør den svært arealeffektiv. Her får du en lys og luftig stue, et moderne kjøkken med god skaplass, et stilfullt bad, og et rolig soverom som gir en behagelig atmosfære. Beliggenheten gir deg kort vei til butikker, restauranter og kollektivtransport. Leiligheten er perfekt for deg som ønsker et moderne og lettstelt hjem med særpreg og nærhet til alt Halden har å tilby.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 19 |
| Budskjema | 123 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 38kvm

P-rom 38kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

977.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består i hovedsak av bygården med en asfaltert bakgård.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfaltert bakgård som hovedsakelig består av parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en optimal beliggenhet i Halden sentrum. Her er det nærhet til alt sentrumskjernen har å by på med butikker i gågaten, kjøpesentre, kafeer, restauranter og kulturliv.

Samtidig tilbyr nærområdet flere parker og turområder hvor blant annet Halden kanalen, Rødsberget og Busterud parken er verdt å trekke frem. Sistnevnte park ligger rett ovenfor boligen og er et samlingspunkt med kafe, paviljong og et godt utvalg lekeapparater.

Nærheten til Høgskolen i Østfold, avdeling Halden er også vel verdt å trekke frem. Dette er en perfekt leilighet for studenter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Bebyggelsen

Etablert boligområde. Leiligheten ligger i sentrumskjernen og bebyggelsen består da i tillegg av næringsbygg og butikklokaler.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Barneskole:

Os skole
Hjortsberg skole
Låby skole

Ungdomsskole:

Rødsberg ungdomsskole
Halden Montessoriskole

Videregående:

Halden vgs.- avd. porsnes
Halden vgs.- avd. Risum

Barnehager:

Solbakkeparken barnehage
Festningsgata Menighets barnehage
Stangeløkka barnehage.

Høgskole:

Høgskolen i Østfold, 3 km.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehage kontor og skolekontor for det aktuelle området.

Skolekrets

Os, Hjortsberg, Låby

Offentlig kommunikasjon

Cirka 1 min. gange til Parken busstasjon med totalt 16 ulike linjer.

Cirka 7 min. gange til Halden togstasjon.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur av betong og sparestein, antatt fundamentert på komprimerte faste masser.

Yttervegger med mur som er utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon som er teknet med stålplater. For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt 16,08,23 av teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Ja, tilstandsrapport/ takst er foretatt før salg.

Se ellers vedlagte egenerklæring i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i bygårdens toppetasje og tilbyr stue/ kjøkken, soverom og bad.

Arealene fordeler seg på følgende p-rom:

Stue: 16,8m² (p-rom)

Soverom: 7,67m² (p-rom)

Kjøkken: 11,2m² (p-rom)

Bad: 5,8m² (p-rom)

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

Standard

Velkommen til Storgata 18.

Dette er en eldre bygård som i nyere tid ble omgjort til boliger. Her i lofts- leiligheten er det skapt en helt unik atmosfære hvor eldre bjelker og synlig teglstein møter nye materialer og design.

Entreen, stuen og kjøkkenet gir et helhetlig godt og funksjonelt allrom. Kjøkkenet tilbyr nyere innredning, godt med oppbevaring og benkeplass. Dette i tillegg til en naturlig plass for kjøkkenbordet mellom de sjarmerende takbjelkene. Takvinduet på kjøkkenet tilbyr ytterligere særpreg og ekstra lys, dette er et herlig sted å starte dagen. Badet er utformet med tanke på effektivitet og plassbesparelse. Det oppleves romslig sett i sammenheng med leilighetens størrelse og inkluderer vaskemaskin og praktisk plass til tørking av tøy. Badet er delikat flislagt med spotter i taket og varme i gulvet. Soverommet gir plass til dobbeltseng og garderobe. I tillegg er det areal til en kontorkrok for hjemmekontor eller studier etter eget ønske.

Dette er en leilighet litt utenom det vanlige. Fargevalget på både vegger, gulv og interiør er gjennomgående i alle rom for et helhetlig inntrykk. Den fremstår lys og luftig med herlig utsikt til Rødsfjellet.

Leiligheten er vel verdt å se, hjertelig velkommen på visning

Fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulver. Badet har fliser på vegger, malt slett

himling og flislagt gulv. Boligen fremstår med god standard og med lite bruksslitasje

Takstmannens vurdering ved TG2:

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeid utført på anlegget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på

boligens boligmappe.

Ifølge ELIVA, er det er ikke registrert noe kontroll på anlegget.

TG 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

Merknader om areal:

Takhøyde er varierende da det er skråtak på kjøkken og bad, det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for målerverdi areal. For øvrig 2,60 meter i andre rom.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

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

Vaskemaskin og kjøleskap kan følge med om ønskelig.

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er "ny" fra 2019 da den ble seksjonert i bygårdens loft.

Se vedlagte seksjonerings og ferdigattest.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

Felleskostnadene inkluderer standardpakke tv og bredbånd.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende regler.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Eiendommen er SEFRAK registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK- registrerte ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registeringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før en eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovfestet jmf. Kulturminneloven §25 at en slik vurdering må

Energi

Oppvarming

Energi attest med energimerke. Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C.

Info strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 10 000 kr pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Opgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 8 800

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

kr. 8 800 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 905,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til strøm,

innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet da grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

372/2377

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: kr 2 078,- pr.Mnd.

felleskostnadene inkluderer betjening av fellesgjeld, tv og bredbånd, standard drift.

Herav:

Felleskostnader 755,-

Renter bygg 133,-

Renter heis 302,-

Avdrag heis 189,-

Avdrag bygg 75,-

Kabel tv, bredbånd 624,-

Felleskostnadene inkluderer betjening av fellesgjeld, tv og bredbånd, standard drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 078

Andel fellesgjeld år

2023

Andel fellesformue dato

10.07.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Storgaten 18

Organisasjonsnummer

996155676

Om sameiet

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 nærings seksjoner. Nærings seksjon nr. 12 vil søkes omdannet til boligseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 12136593215, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2023: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 10.07.2023: 846 069

Andel av saldo: 76 915

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

Flytende rente DNB - Ikke IN

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Regnskap/budsjett

Sameiet har et positivt årsresultat for 2022 på kr 64 208.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Styret ber om at forespørsler om dyrehold rettes til styreleder i hvert enkelt tilfelle. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd. Kjøper bærer selv risikoen for om vilkårene for dyrehold er oppfylt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/ annet areal som hører til bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 103, seksjonsnummer 2 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/62/103/2:

25.06.2007 - Dokumentnr: 506308 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 372/2377

14.02.2008 - Dokumentnr: 133242 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 372/2377

Ny seksjon:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 120/2377

03.09.2018 - Dokumentnr: 1214110 - Reseksjonering

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 36/2103

Vederlag: NOK 43 555

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

05.12.2018 - Dokumentnr: 1644177 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/2103
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

06.12.2023 - Dokumentnr: 1366494 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/2103
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03,10,2018

Lovligheter/ Endringer:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen dater 31,08,2018. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det tolkes at planløsningen er endret for seksjon nr. 2, rom definert som bad er i dag der soverom er tegnet inn.

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

03.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan navn: G- 515

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/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf>

Delarealer: Delareal 1 107 m

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Legalpant

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

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.

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

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

53 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,00))

68 190,- (Omkostninger totalt)

2 218 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 190

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 deknings salg 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:
provisjon (forutsatt salgssum: 2 290 000,-) (kr.40 000)
eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - selger (kr.6 215)
tilrettelegging (kr.12 950)
markeds pakke 2 (kr.24 950)
oppgjør (kr.8 250)
visningshonorar (kr.2 800)
totalt kr. (kr.95 165)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler
eirik.roteward.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler
Marius Martin Myren
Fagansvarlig
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato
24.09.2024





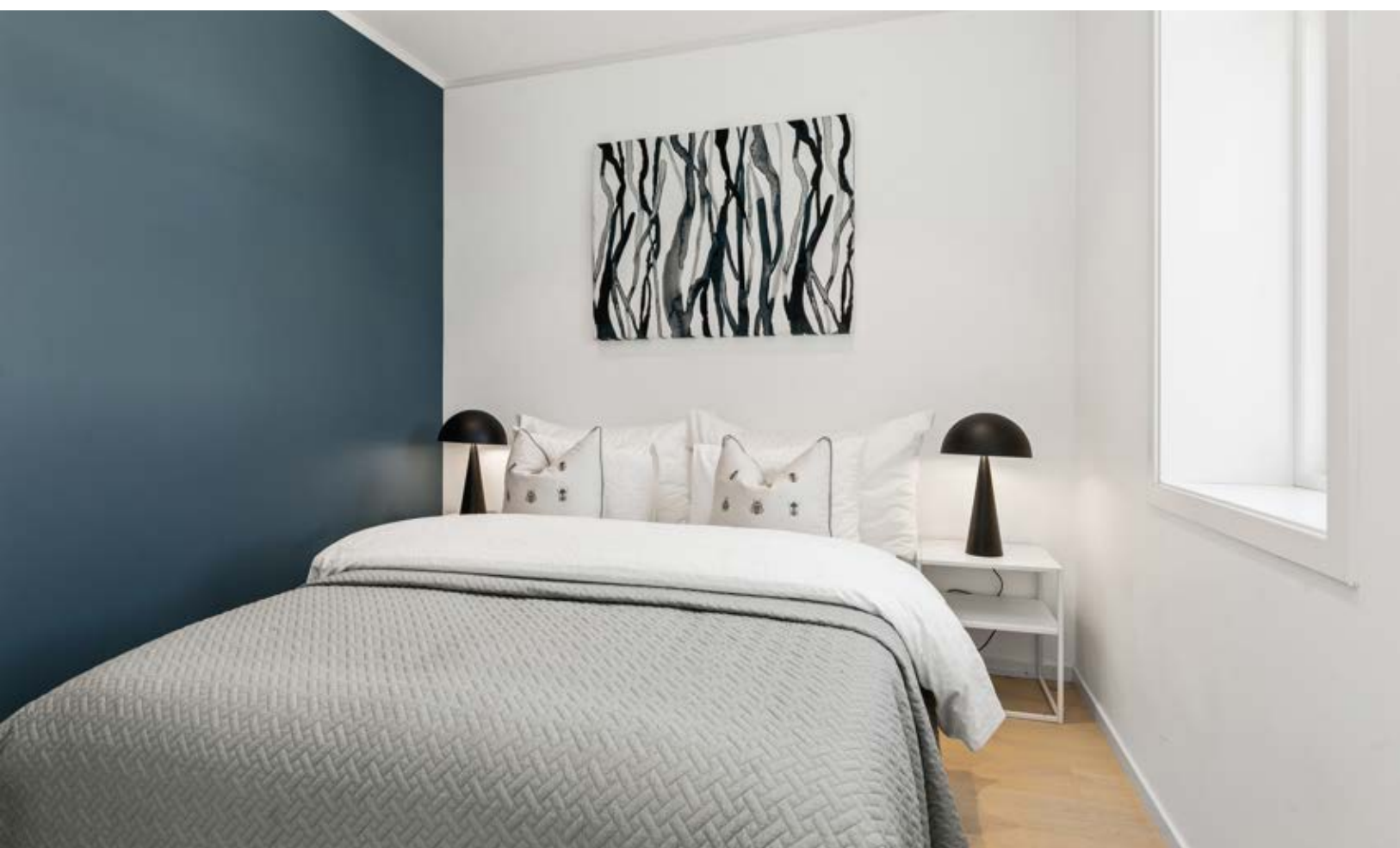


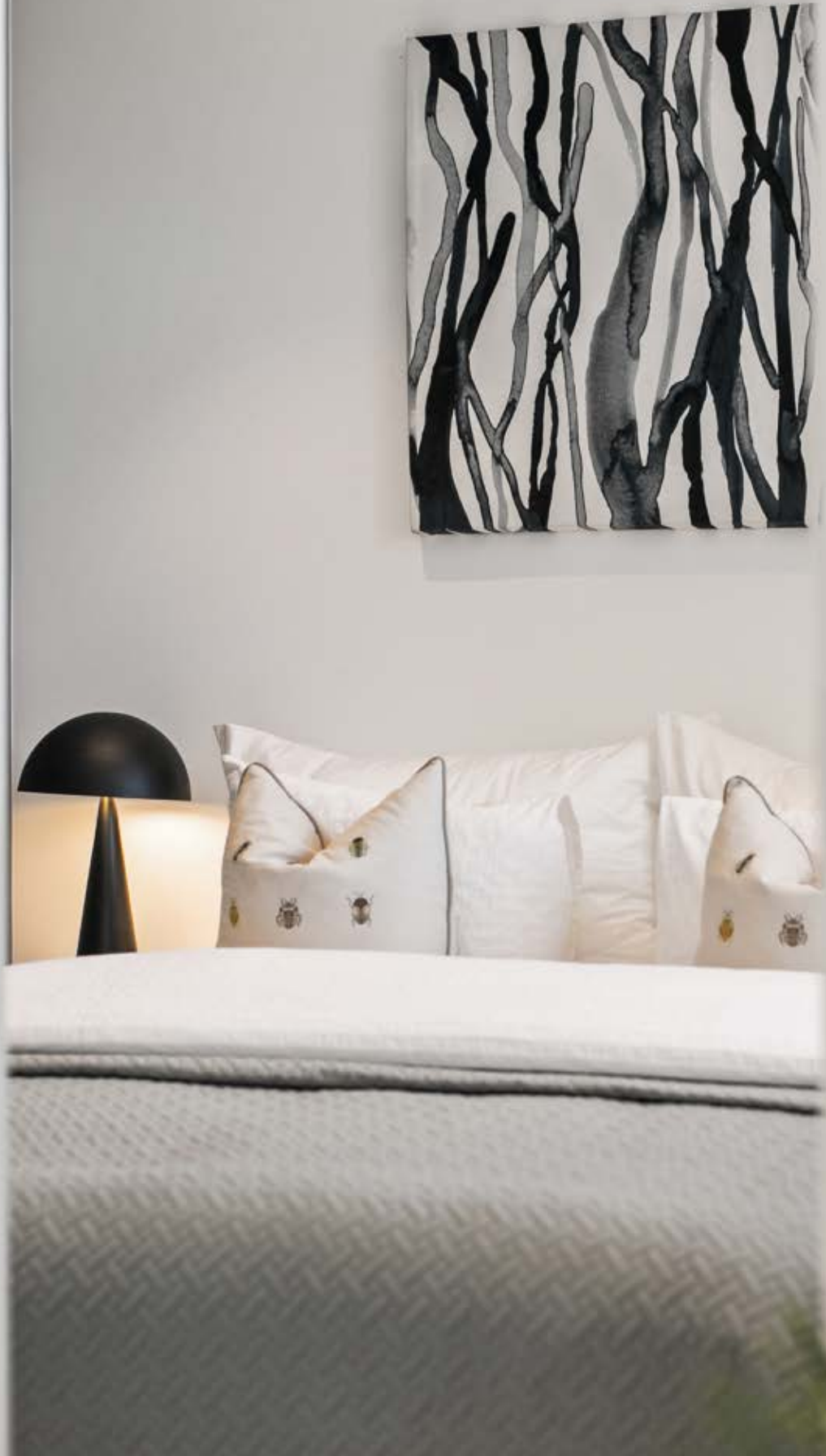






wngetbilde (6).jpg



















wngetbilde (18).jpg

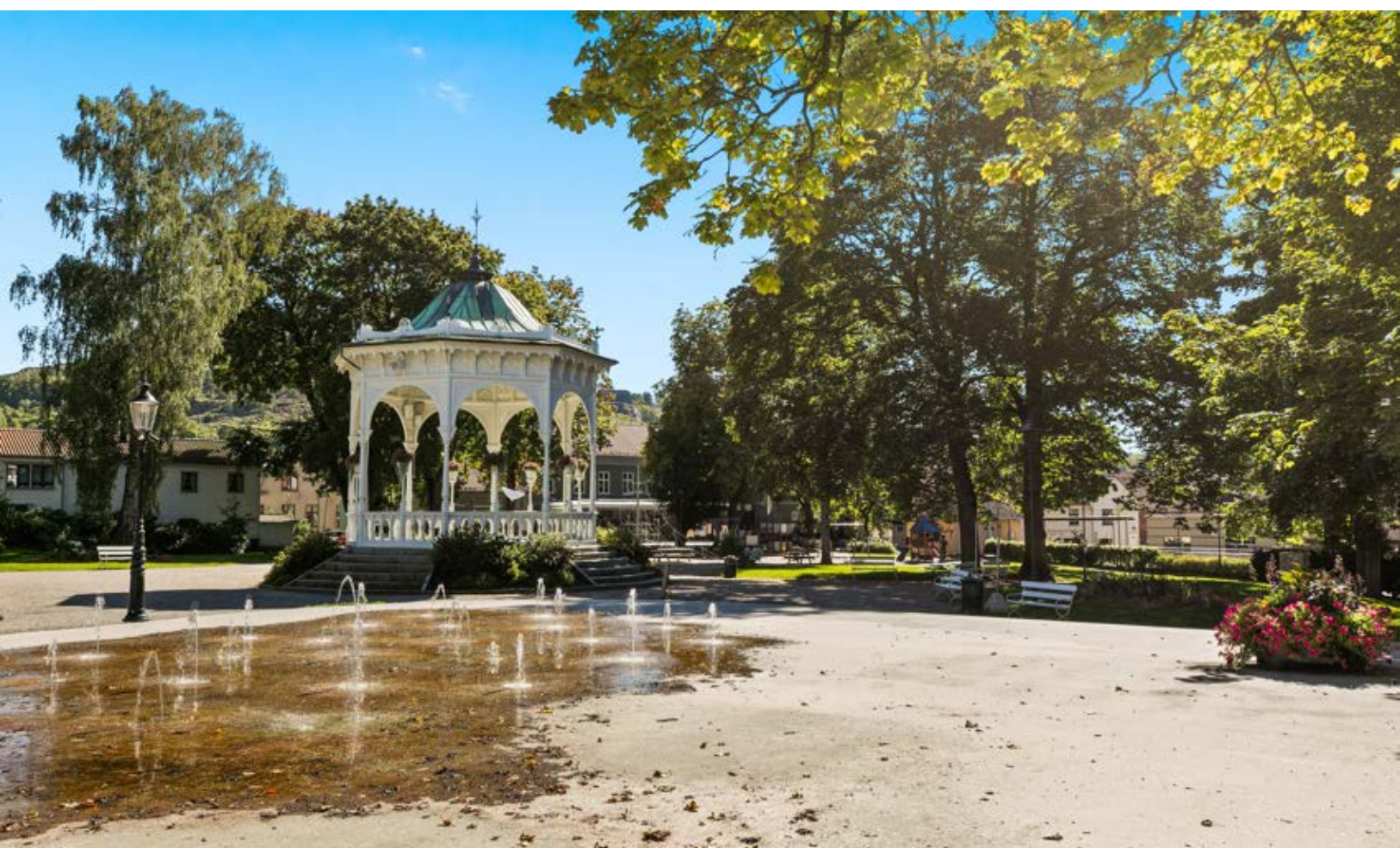


wngetbilde (19).jpg



wngetbilde (18).jpg





Vedlegg



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Fredrikstad og Hvaler | |
| Oppdragsnr. | |
| 1111230031 | |
| Selger 1 navn | |
| Hans-Martin Myhrvold Basmoen | |
| Gateadresse | |
| Storgata 18 | |
| Poststed | Postnr |
| HALDEN | 1776 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2019 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1111230031

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

Initialer selger: HMB

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

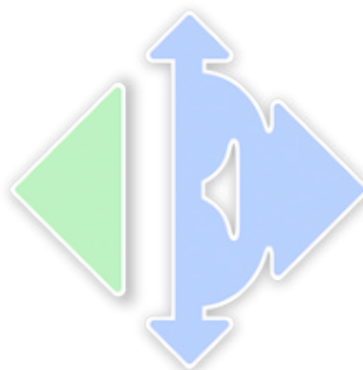
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| Hans Martin Myhrvold | 6d78d75025f9ebc2bce8d3 | 28.12.2023 | Signer authenticated by |
| Basmoen | df6852e4c3048f0e49 | 12:58:31 UTC | Nets One time code |

Document reference: 1111230031

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Selveierleilighet (i blokk)
Storgata 18
1776 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 16/08/2023

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:62, Bnr: 103 |
| Hjemmelshaver: | Hans Martin M Basmoen |
| Tomt: | Felleseie tomt 978 m ² |
| Byggeår: | 1872 / 2019 |
| Andelsnummer: | - |
| Seksjonsnummer: | 2 |
| Kommune: | 3001-HALDEN |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Oppdragsgiver: | Hans Martin M Basmoen |
| Befaringsdato: | 20.07.2023 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Tomten ligger sentralt i Halden og består for det meste av næringsbygg og butikklokaler. Tomten har asfalterte arealer.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av betong og sparestein, antatt fundamentert på komprimerte faste masser. Yttervegger med mur som er utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon som er tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen 2-roms leilighet som ligger i 3.etasje. Boligen fremstår med god standard og med lite bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad og panelovner

PARKERING OG LAGRING:

-Bod i felles kjeller på ca. 12 kvm
-Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Hjemmelshaver
Kommunale opplysninger i meglerpakka
Eiendomsverdi.no
Det er ikke levert egenerklæring fra selger

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater bestående av malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulver. Badet har fliser på vegger, malt slett himling og flislagt gulv.

3.etasje:

STUE: 16,8m²(P-ROM)
SOVEROM: 7,67m²(P-ROM)
KJØKKEN: 11,2m²(P-ROM)
BAD: 5,8m²(P-ROM)

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eldre bygård som i nyere tid ble omgjort til boliger. Leiligheten fremstår pen med lite slitasje.

-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten.

Til informasjon:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Felleskostnader:

Det opplyses at det betales 2 078 kr i måneden.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.
Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

| Etasje: | P-Rom m ² | S-Rom m ² | Total BRA m ² | Total BTA m ² |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3.etasje | 38 | 0 | 38 | 42 |
| | | | | |
| Sum bygning | 38 | 0 | 38 | 42 |

P-ROM:

3.etasje
-Stue, soverom, kjøkken og bad

S-ROM:

3.etasje:
-Ingen s-rom

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyde er varierende da det er skråtak på kjøkken og bad, det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal. For øvrig 2,60 meter i andre rom.

MÅLING:

-Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/08/2023



Marcus Winther

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcus Winther', is placed over a light grey rectangular background.

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad antatt av nyere dato.

På badet er det fliser på vegger og malt slett himling. Badet inneholder servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin varmtvannsbereider, fordelerskap, avtrekksventil i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:

- Badet har normal til lite slitasje.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Noe mindre bom på veggfliser enkelte steder (mangler heft) påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk under kabinett.

Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk samt høydeforskjell da kabinett er plassert over, det måles på tilgjengelige områder.

Merknader:

- Det måles 1:100 på tilgjengelige områder, høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved kabinett er ca. 1cm, høydeforskjell til topp membran ved dør er tilfredsstillende om membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Membran av antatt smøremembran og mansjetter, membran på badet antas å være av nyere dato.

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

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

Det er ikke boret hull for fuktmåling da våtrom nylig er renovert. Forskrift sier: Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Merknader:

- Noe begrenset tilkomst til sluk, da kabinett er plassert over. Deler av kabinett må demonteres for å få tilstrekkelig tilgang. Ved å ta bilde av sluk, viser det tydelig tegn til membranuk klemt i mansjett og funksjonell vannlås, vannlåsen har noe behov for rens/vedlikehold.
- Utførelse med membran mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering.
- Det utføres ikke hulltaking da aktuelle vegger er mot yttervegg og nabo, det måles allikevel på erfaringsmessige utsatte steder for fukt, uten funn av forhøyede verdier.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført på bad.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Profilert hvit kjøkken fra Mesterkjøkken, alder er ukjent med antatt fra nyere tid.

På kjøkkenet er det malte slette vegger med fliser over benk, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet inneholder over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator kombinert med ventilasjon til boligen.

Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at alt på kjøkkenet vil vare like lenge. Visse komponenter slites mer ut enn andre.

Merknader:

- Kjøkkenet har normal til lite slitasje.
- Noe mindre merker på gulv enkelte steder.
- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Ventilator trekker ok ved test med papirark.
- Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANHET OG GULVER:

-Ingen avvik målt på gulv utover det som er akseptabelt.

INNVENDIGE OVERFLATER:

-Innvendige overflater har normal til lite slitasje, noe skruer/merker på vegger etter veggoppheg kan forekomme.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og malte karmen, vinduer av type topphengslet. Det registreres datostempling fra 2019.

Velux takvindu på kjøkken.

Nyere ytterdør i brannklasse EI30.

Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert:

Merknader:

-Vinduer fungerer ok ved åpne-lukke, pakninger er også funksjonelle.

-Utvendig omramming utført fagmessig.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av plastrørsystem med fordelerskap lokalisert på bad. Fordelerskapet har kursfortegnelse og drenering for synliggjøring av lekkasje. VVS anlegget antas å være skiftet ut i nyere tid.

Merknader:

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner.

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

-Innebygd sistene har spalte for synliggjøring av lekkasje.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra 10.01.2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereeder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Titanium ECO 120 liter varmtvannsbereider fra Høiax plassert på bad. Bereideren er tilkoblet fast strøm og er plassert i rom med sluk.

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon kombinert med flate terskler. Aggregatet er plassert på kjøkken og er kombinert med kjøkkenventilator, styringspanel montert på siden under.

Merknader:

-Det bemerkes noe tung luft i boligen på befaringdagen, styringspanelet indikerer også på filterskift. Dette bør skiftes slik at innklima er tilfredsstillende og ventilasjonen fungerer optimalt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg på kjøkken, anlegget i boligen er hovedsakelig skjult.

-Kursfortegnelse stemmer med antall sikringer, det er totalt 11 sikringer inkludert hovedbryter.

-Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeider utført på anlegget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på boligens boligmappe.

-Ifølge ELIVA, er det er ikke registrert noe kontroll på anlegget.

-TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt tegninger for boligen, datert 04.02.2014. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det tolkes at planløsningen er endret for seksjon nr. 2, rom definert som bad er i dag der soverom er tegnet inn.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest fra kontor til til leilighet i 3.etasje, datert 24.04.2019.

BRANN OG SIKKERHET:

-Seriekoblete røykvarslere og håndholdt slukkeapparat. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen.

FORUTSETNINGER:

-Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler relevant for rapporten, ingen hindringer under besiktigelsen. Boligen er normalt møblert og selger var ikke tilstede, megler var tilstede for levering av nøkkel.

-Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

| Takstmannens vurdering ved TG2: | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 7.1 | Elektrisk anlegg og samsvarserklæring |
| | -TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon. |

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma | JAL Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 56230088 | | |
| Adresse | Storgata 18 | | | | |
| Postnr. | 1776 | Sted | Halden | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2019 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | Ca. 3 år | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/bri/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Sameiet | Polise/avtalnr | Sameiet | | |
| Selger 1 Fornavn | Hans Martin M | Etternavn | Basmoen | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av ldfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.08.2023

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

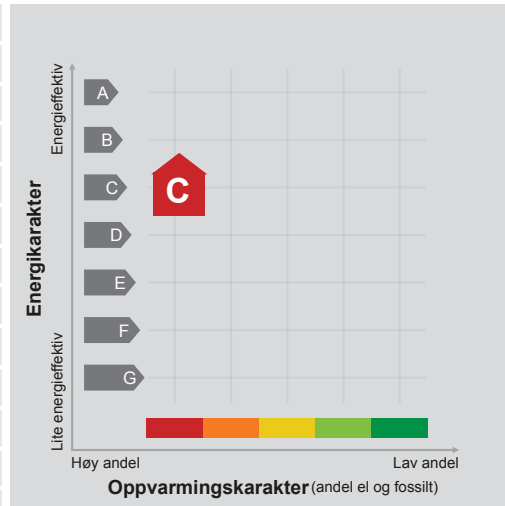
Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 28/08/2023 16:34:53 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Storgata 18 |
| Postnummer | 1776 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 62 |
| Bruksnummer | 103 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 145021499 |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | 67ac661d-d244-41d8-9b38-b290529c79d7 |
| Dato | 08.09.2023 |



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 innetemperaturen

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)

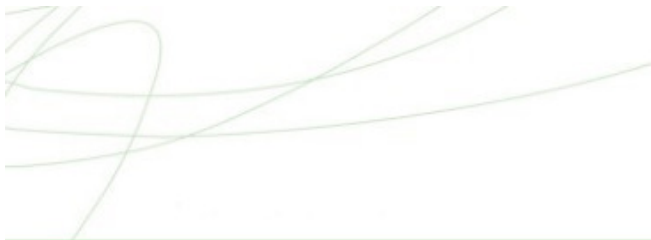
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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 | 2019 |
| Bygningsmateriale: | MurTeglstein |
| BRA: | 39 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





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: Storgata 18
Postnummer: 1776
Sted: HALDEN
Kommune: Halden
Bolignummer:
Dato: 08.09.2023 14:05:47
Energimerkenummer: 67ac661d-d244-41d8-9b38-b290529c79d7

Kommunennummer: 3001
Gårdsnummer: 62
Bruksnummer: 103
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145021499

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 varmelementer 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: E li-Margrethe j kerman

Dato utkjrt: 10.07.23 Side 1 av 2

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Sameiet Storgata 18 | V ³ r ref.: 511/2 | Fjdselsdato eier: 23.03.1998 |
| STORGATA 18 | Type: SAMEIE | |
| 1776 HALDEN | Eiere: Hans-Martin Myhrvold Basmoen | |
| Organisasjonsnr: 996 155 676 | Seksjonsnr: 2 | |

1: Fellesutgifter

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-----|
| Tot. innv. m ³ ned: | 2 078 | |
| Fellesutgifter: | Felleskostnader | 755 |
| | Renter bygg | 133 |
| | Renter Heis | 302 |
| | Avdrag Heis | 189 |
| | Avdrag bygg | 75 |
| Tilleggsytelser: | Kabel tv Bredb ³ nd | 624 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): | 106 317 | Gjeld siste ³ rsoppg.: | 108 532 |
| Klient ajourf. l ³ n: | 1 638 302 | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 1 856 987 |

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

Rentesats per 10.07.2023: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 10.07.2023: 846 069

Andel av saldo: 76 915

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

Flytende rente DNB - Ikke IN

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

Rentesats per 10.07.2023: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 10.07.2023: 792 233

Andel av saldo: 29 402

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

Flytende rente DNB - Ikke IN

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

Klausuler:

Styreleder: Nils Ola d stby

Adresse: Nordbyveien 106

Postnr/-sted: 1763 HALDEN

Telefon: Mob.: 41616650

E-post: n-oestb@online.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 10.07.2023

| | | | |
|--------------------------------|---|--------------|---|
| Utest ³ ende saldo: | 0 | Restanse: | 0 |
| Fellesutgifter: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Overdekning: | 0 |
| Rente: | 0 | | |

6: Ligning - 2022

| | | | | | |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|----|
| Annen formue: | 4 154 | Gjeld: | 108 532 | Andre inntekter: | 65 |
| | | Utgifter: | 4 101 | | |

7: P³ lydende

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------|--|
| P ³ lydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: 2 | | Partialobligasjonsnr: | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Jøkerman

Dato utkjørt: 10.07.23 Side 2 av 2

| | | |
|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Sameiet Storgata 18 | V³ r ref.: 511/2 | Fødselsdato eier: 23.03.1998 |
| STORGATA 18 | Type: SAMEIE | |
| 1776 HALDEN | Eiere: Hans-Martin Myhrvold Basmoen | |
| Organisasjonsnr: 996 155 676 | | |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1872

G³ rds/bruksnr: 62/103 - seksjon:2

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1115

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 6328159

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| | | SSBnr: HO302 |
| Etasje: | Oppvarmingstype: Elektrisk energi | |
| Heis: Ja | | |
| Parkeringsplass: Parkeringsplass | | |
| System³ s: Nei | Antall rom: BRA 36 | |
| Husdyrhold: | Oppr. antall rom: | |
| Livsl³p standard: Nei | Kategori: Bolig 10 | |
| Fasiliteter: | | |

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

Telia - ta kontakt med styreleder for n³ remer info

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

Næringsseksjon nr. 12 vil søkes omdannet til boligseksjon.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Tilvalsbestemmelse:

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

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

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

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

Dette tinglyses i forbindelse med reseksjonering av eiendommen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Tilvalgsbestemmelse:

Ekisterende ventilasjonsanlegg i seksjon1 tilhører næringsseksjon.

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

Ved totalskade skal bygget gjenreises der forsikring kommer til anvendelse.

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

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

Næringsseksjonene står for vask i 1. etasje, inngangsparti.

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjon i første etasje er unntatt fra kostnad til heis.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-4 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Alt. 2.

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgata 18 tirsdag 05.04.2022 kl. 19:30 - BDO møtelokaler.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Referent: Madeleine Dahl-Nielsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Undertegner: Alf Heggen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på møtet: 6

Antall stemmeberetigede: 4

Antall fullmakter: 0

Vedtak:

Tatt til orientering

2. Styrets årsmelding for 2021

Det er ikke utarbeidet noen årsmelding av styret for sameiet i år.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Fastsettelse av regnskap for 2021

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2021.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2021 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreverv

Vedtak:

Honorar til styreleder kr: 1000,-

Honorar til øvrige i styret kr: 1000,- pr. pers.

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Vidar Kruse - valgt inn for 2 år i 2021 - Ikke på valg

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Nils Ola Østby - Valgt inn for 2 år i 2021 - Ikke på valg

Styremedlem Hans-Martin Myhrvold Basmoen - På valg for 2 år:

Vedtak:

Nils Ola Østby gjenstår 1 år

Hans-Martin Myhrvold Basmoen valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Bjørn Garnevall: På valg for 1 år

Vedtak:

Bjørn Garnevall valgt for 1 år

6. Inkomne forslag

Ingen inkomne saker til behandling

Vedtak:

Tatt til orientering

Møtet avsluttet kl.20.35

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen (sign.)

Resultatregnskap

| | Note | Resultat 31.12.22 | Budsjett 2022 | Resultat 31.12.21 | Budsjett 2023 |
|----------------------------------------------|----------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| INNEKTER | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | 1 | 307 512 | 307 516 | 292 884 | 338 268 |
| Inntekt kabel-TV | | 59 880 | 59 880 | 59 880 | 74 870 |
| Kapitalinntekter | | 111 756 | 111 800 | 110 208 | 132 100 |
| Sum inntekter | | 479 148 | 479 196 | 462 972 | 545 238 |
| KOSTNADER | | | | | |
| Styrehonorar | 3 | 0 | 3 000 | 0 | 3 000 |
| Personalkostnader | 2 | 0 | 423 | 0 | 423 |
| Strøm | | 42 067 | 28 600 | 31 906 | 45 360 |
| Renhold | | 48 000 | 49 440 | 48 000 | 51 420 |
| Inventar | | 0 | 1 000 | 0 | 1 000 |
| Vedlikehold | 4 | 7 577 | 20 000 | 815 | 20 000 |
| Servicekontrakter, HMS, Brann | | 38 014 | 15 240 | 29 326 | 33 280 |
| Vaktmestertjenester | | 28 875 | 60 000 | 61 235 | 30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 32 868 | 32 868 | 31 908 | 34 180 |
| Kontorrekv, telefon, porto | | 196 | 1 000 | 52 | 1 000 |
| Kabel-tv | | 71 991 | 69 680 | 66 987 | 74 870 |
| Kontigenter | | 328 | 400 | 291 | 400 |
| Forsikring | | 52 624 | 48 615 | 46 231 | 60 610 |
| Kurs | | 800 | 0 | 0 | 2 000 |
| Kommunale avgifter | 5 | 32 475 | 28 531 | 36 634 | 34 320 |
| Bankgebyrer | | 2 152 | 1 500 | 2 145 | 2 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | 500 | 1 000 | 0 | 1 000 |
| Sum driftskostnader | | 358 468 | 361 297 | 355 530 | 394 863 |
| Driftsresultat | | 120 680 | 117 899 | 107 442 | 150 375 |
| FINANSINNT- OG KOSTNAD | | | | | |
| Renteinntekter | | 3 024 | 192 | 201 | 351 |
| Rentekostnad | | 59 496 | 52 600 | 46 274 | 82 800 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -56 472 | -52 408 | -46 073 | -82 449 |
| Arsresultat | 7 | 64 208 | 65 491 | 61 368 | 67 926 |
| Overføringer: | | | | | |
| Overføres til annen egenkapital | | 64 208 | 65 491 | 61 368 | 67 926 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.22 | Balanse 31.12.21 |
|--------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 45 705 | 22 101 |
| Andre fordringer | | 80 236 | 69 351 |
| Sum fordringer | | 125 942 | 91 452 |
| | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 67 858 | 89 218 |
| Sum bankinnskudd og kontanter | | 67 858 | 89 218 |
| Sum omløpsmidler | | 193 799 | 180 670 |
| | | | |
| SUM EIENDELER | | 193 799 | 180 670 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.22 | Balanse 31.12.21 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | -1 496 129 | -1 560 337 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 496 129 | -1 560 337 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Geldsbrev lån | 8 | 1 661 682 | 1 715 777 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 661 682 | 1 715 777 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 8 264 | 7 269 |
| Leverandørgjeld | | 19 982 | 17 961 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 246 | 25 230 |
| Sum gjeld | | 1 689 928 | 1 741 007 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 193 799 | 180 670 |

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 155 440 | 153 575 |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 64 208 | 61 368 |
| Avdrag lån | -54 095 | -59 504 |
| B. Årets endringer disponible midler | 10 113 | 1 865 |
| C. Disponible midler UB | 165 553 | 155 440 |
| Omløpsmidler | 193 799 | 180 670 |
| Kortsiktig gjeld | 28 246 | 25 230 |
| Disponible midler | 165 553 | 155 440 |

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

Note 3 - Styrehonorar

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Note 4 - Vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|---------------------|--------------|------------|
| Driftsmaterialer | 0 | 815 |
| Løpende vedlikehold | 7 577 | 0 |
| Sum | 7 577 | 815 |

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjon, vann-kloakkavgift.

Note 6 - Andre driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|-----------------------------|------------|----------|
| Kostnader møter, beboere mm | 500 | 0 |
| Sum | 500 | 0 |

Note 7 - Negativ egenkapital

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital 01.01 | -1 560 337 | -1 621 706 |
| Årets resultat | 64 208 | 61 368 |
| Sum egenkapital 31.12 | -1 496 129 | -1 560 337 |

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 8 - Langsiktig gjeld

| | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|-------------------------|------------------------|--------------------|
| Kreditor: | | |
| Formål: | Rehabilitering av bygg | Ny Heis |
| Lånenummer: | 12136393217 | 12136593215 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 | 2018 |
| Rentesats: | 4.80 % | 4.80 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2043 | 30.06.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 900 000 | 1 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 824 137 | 891 640 |
| Avdrag i perioden: | 22 276 | 31 819 |
| Lånesaldo 31.12: | 801 861 | 859 821 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 674 639 | 723 404 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgata 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storgata 18

| | | |
|-------------|--------------------------------------|------------|
| Styreleder | Vidar Kruse (sign.) | 20.02.2023 |
| Styremedlem | Hans-Martin Myhrvold Basmoen (sign.) | 20.02.2023 |
| Styremedlem | Nils Ola Østby (sign.) | 20.02.2023 |

**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE
SAMEIET STORGATA 18**

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

| | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte: | Eierskiftegebyr kr 6 215,- ink. mva, overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546. |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

✓ Aar 1917, 23^{de} oktober blev en lovlig
opmålingsforretning afholdt over grunden
nr. 479, stb. nr. 538, 359, 425 b, 819a², 819a¹ b,
Ibsengaten, og administreret af underskrevne
i overværelse af vidnerne Chr. Andersen og
L. Asbjørnsen, og vare alle vedkommende
indbudsret efter berømmelse, der vedlægges
protokollen.

Ved forretningen mødte grundens eier
pålsemaker Gengenbach, og ejerne af tilstø-
rende grunde Pkt. Ditteba Hansen og
Ragnvald Falch. Efterat grænserne var bestemte,
udskattes opmålingen af grunden til senere.

Ud 1917 den 31^{de} oktober fortsattes for-
retningen, og opmaales da grunden slut
som forklædende kart vist. Indholdet
er 908 m².

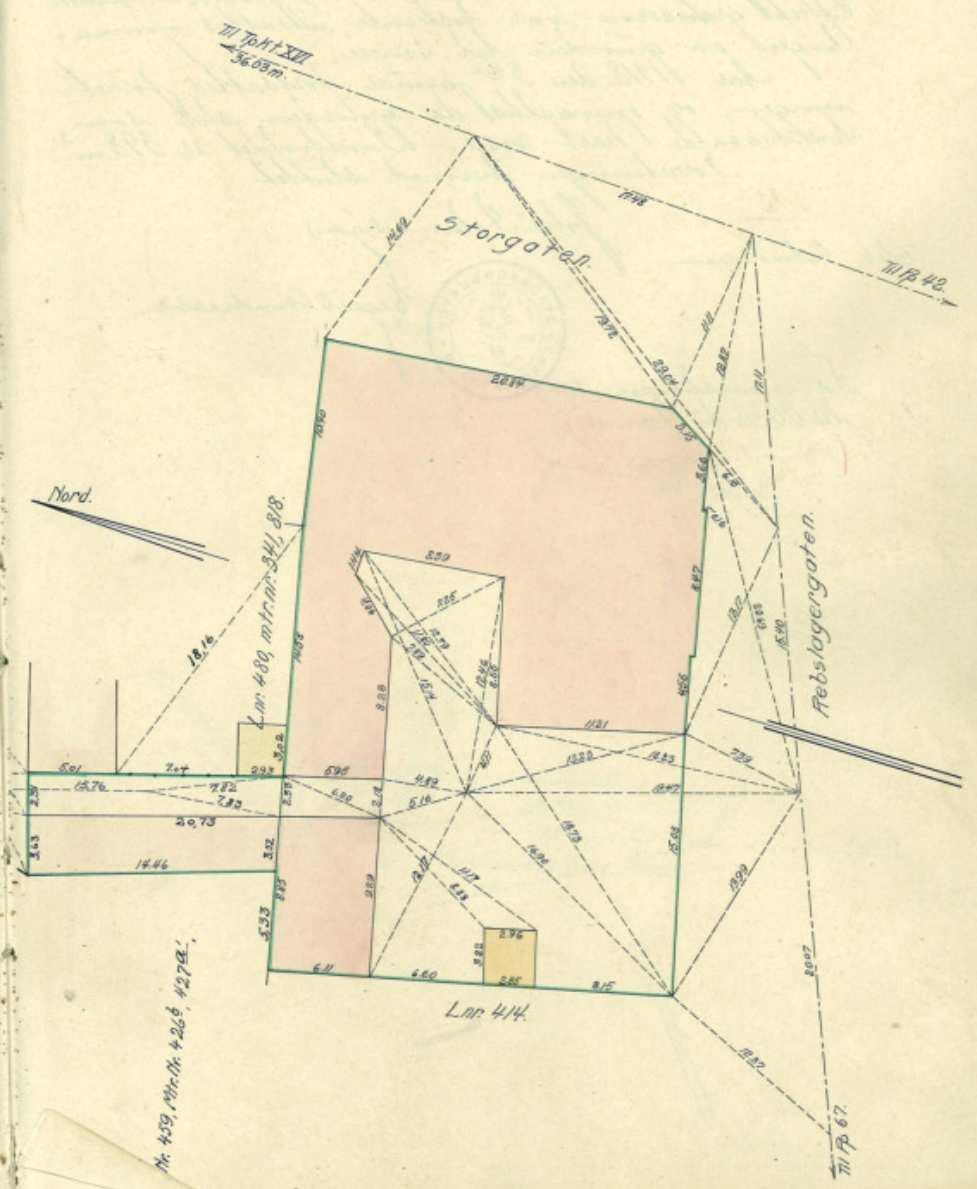
Forretningen hermed sluttet.
Johs. Tolm (sign.)

Chr. Andersen

Føi opmålingen
Pa. 15-erfertken formet
atop. Aar 1917 2/8-29.



Kart
 over
 Grunden lnr. 479, mtr. nr. 338, 339, 425 b, 819 a², 819 a^b.
 STORGATEN 18
 av indhold 908 m².
 Maal: 1/50.



Nr. 429, mtr. nr. 426 b, 427 a¹.



Halden kommune

Byggesak

BYGGMILJØ AS
Skippergata 12
1767 HALDEN

Att. Thorkil Johannessen

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2018/4450-8 L42 Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21 24.04.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 17.04.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring fra kontor til leilighet i 3. etg. BRA 41 m²

| | | | | |
|--------------------------|-----|------|---------|------------|
| Adresse: | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
| Storgata 18, 1776 HALDEN | 062 | 0103 | | 2 |

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 21.01.2019, vedtaksnummer 2018/274.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon, kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

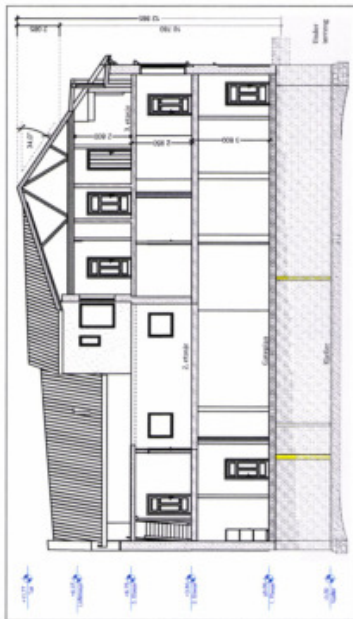
Martine Hakelund Hansen
saksbehandler

Kopi til:

Per Olaussen
Mona Bech
Marit Nilsen
Willy Elders
Mona Øraas
Kawa Sadeq
Siri Lindberg

Renovasjon
Økonomi og plan
Kommunalteknikk
Miljø og landbruk
Geodata
Kommunalteknikk
Økonomi og plan

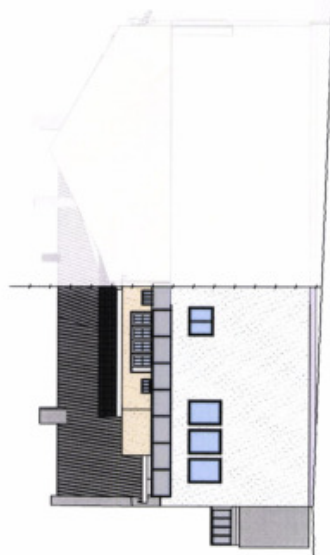
31 AUG 2018
H.S.



Snitt A 1:200



Fasade Nord 1:200



Fasade Vest 1:200

| | | |
|------------------|----------------------|---------------------|
| REV: | Fris Dato | Rev. gjelder: |
| Arkitekt: | Firma/ansvar: | Byggeskjede: |
| NYTT: 35,7 m² | Gaus Consult AS | Storgaten 18 |
| BYA: 815,9 m² | Bjørn Runar Dahl | 1771 Halden |
| ENST.: m² | tlf. 922 59 017 | 26.08.2018 |
| ISYNTAK: | | |
| 1. Etasje | | |
| 2. Etasje | | |
| 3. Etasje | | |
| 4. Etasje | | |
| 5. Etasje | | |
| 6. Etasje | | |
| 7. Etasje | | |
| 8. Etasje | | |
| 9. Etasje | | |
| 10. Etasje | | |
| 11. Etasje | | |
| 12. Etasje | | |
| 13. Etasje | | |
| 14. Etasje | | |
| 15. Etasje | | |
| 16. Etasje | | |
| 17. Etasje | | |
| 18. Etasje | | |
| 19. Etasje | | |
| 20. Etasje | | |
| 21. Etasje | | |
| 22. Etasje | | |
| 23. Etasje | | |
| 24. Etasje | | |
| 25. Etasje | | |
| 26. Etasje | | |
| 27. Etasje | | |
| 28. Etasje | | |
| 29. Etasje | | |
| 30. Etasje | | |
| 31. Etasje | | |
| 32. Etasje | | |
| 33. Etasje | | |
| 34. Etasje | | |
| 35. Etasje | | |
| 36. Etasje | | |
| 37. Etasje | | |
| 38. Etasje | | |
| 39. Etasje | | |
| 40. Etasje | | |
| 41. Etasje | | |
| 42. Etasje | | |
| 43. Etasje | | |
| 44. Etasje | | |
| 45. Etasje | | |
| 46. Etasje | | |
| 47. Etasje | | |
| 48. Etasje | | |
| 49. Etasje | | |
| 50. Etasje | | |
| 51. Etasje | | |
| 52. Etasje | | |
| 53. Etasje | | |
| 54. Etasje | | |
| 55. Etasje | | |
| 56. Etasje | | |
| 57. Etasje | | |
| 58. Etasje | | |
| 59. Etasje | | |
| 60. Etasje | | |
| 61. Etasje | | |
| 62. Etasje | | |
| 63. Etasje | | |
| 64. Etasje | | |
| 65. Etasje | | |
| 66. Etasje | | |
| 67. Etasje | | |
| 68. Etasje | | |
| 69. Etasje | | |
| 70. Etasje | | |
| 71. Etasje | | |
| 72. Etasje | | |
| 73. Etasje | | |
| 74. Etasje | | |
| 75. Etasje | | |
| 76. Etasje | | |
| 77. Etasje | | |
| 78. Etasje | | |
| 79. Etasje | | |
| 80. Etasje | | |
| 81. Etasje | | |
| 82. Etasje | | |
| 83. Etasje | | |
| 84. Etasje | | |
| 85. Etasje | | |
| 86. Etasje | | |
| 87. Etasje | | |
| 88. Etasje | | |
| 89. Etasje | | |
| 90. Etasje | | |
| 91. Etasje | | |
| 92. Etasje | | |
| 93. Etasje | | |
| 94. Etasje | | |
| 95. Etasje | | |
| 96. Etasje | | |
| 97. Etasje | | |
| 98. Etasje | | |
| 99. Etasje | | |
| 100. Etasje | | |
| 101. Etasje | | |
| 102. Etasje | | |
| 103. Etasje | | |
| 104. Etasje | | |
| 105. Etasje | | |
| 106. Etasje | | |
| 107. Etasje | | |
| 108. Etasje | | |
| 109. Etasje | | |
| 110. Etasje | | |
| 111. Etasje | | |
| 112. Etasje | | |
| 113. Etasje | | |
| 114. Etasje | | |
| 115. Etasje | | |
| 116. Etasje | | |
| 117. Etasje | | |
| 118. Etasje | | |
| 119. Etasje | | |
| 120. Etasje | | |
| 121. Etasje | | |
| 122. Etasje | | |
| 123. Etasje | | |
| 124. Etasje | | |
| 125. Etasje | | |
| 126. Etasje | | |
| 127. Etasje | | |
| 128. Etasje | | |
| 129. Etasje | | |
| 130. Etasje | | |
| 131. Etasje | | |
| 132. Etasje | | |
| 133. Etasje | | |
| 134. Etasje | | |
| 135. Etasje | | |
| 136. Etasje | | |
| 137. Etasje | | |
| 138. Etasje | | |
| 139. Etasje | | |
| 140. Etasje | | |
| 141. Etasje | | |
| 142. Etasje | | |
| 143. Etasje | | |
| 144. Etasje | | |
| 145. Etasje | | |
| 146. Etasje | | |
| 147. Etasje | | |
| 148. Etasje | | |
| 149. Etasje | | |
| 150. Etasje | | |
| 151. Etasje | | |
| 152. Etasje | | |
| 153. Etasje | | |
| 154. Etasje | | |
| 155. Etasje | | |
| 156. Etasje | | |
| 157. Etasje | | |
| 158. Etasje | | |
| 159. Etasje | | |
| 160. Etasje | | |
| 161. Etasje | | |
| 162. Etasje | | |
| 163. Etasje | | |
| 164. Etasje | | |
| 165. Etasje | | |
| 166. Etasje | | |
| 167. Etasje | | |
| 168. Etasje | | |
| 169. Etasje | | |
| 170. Etasje | | |
| 171. Etasje | | |
| 172. Etasje | | |
| 173. Etasje | | |
| 174. Etasje | | |
| 175. Etasje | | |
| 176. Etasje | | |
| 177. Etasje | | |
| 178. Etasje | | |
| 179. Etasje | | |
| 180. Etasje | | |
| 181. Etasje | | |
| 182. Etasje | | |
| 183. Etasje | | |
| 184. Etasje | | |
| 185. Etasje | | |
| 186. Etasje | | |
| 187. Etasje | | |
| 188. Etasje | | |
| 189. Etasje | | |
| 190. Etasje | | |
| 191. Etasje | | |
| 192. Etasje | | |
| 193. Etasje | | |
| 194. Etasje | | |
| 195. Etasje | | |
| 196. Etasje | | |
| 197. Etasje | | |
| 198. Etasje | | |
| 199. Etasje | | |
| 200. Etasje | | |



REV: Frå Dato Rev. gjeður:
 Trakets art: Prosjekt: Storgaten 18
 Bruksendring, ny leilighet 35,7 m² 1771 Halden
 i 3 etg. mot nord/vest. 28.08.2018

Skisserte tegning: Prosjektets nummer: 62 Brnr: 103 8
 Thoralf Johannessen: Saksnud
 thorkr-j@online.no: Skapstgt
 tlf: 922 25 694. Prosjekt: Plan 3 etg.
 Fødselsnr.: 084 873 204. Mål: 1:100, 1:200
 Tegningssk.: E-3
 MÅL PÅ TEIINGEN ANGR KONSTRUKTIVSVIKRE
 ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKT. BYGGVERK

| Araker: | BRA: | BYA: | Blakshaver: |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| NYTT: | 35,7 m ² | 815,0 m ² | Gaus Consult AS |
| ENST.: | | | Bjørn Runar Dahl |
| TOTALT: | | | tlf: 922 59 017 |
| B.R.A.: | Oppgjæver: | Disposisjon: | Disposisjon: |
| 1. Etasje: | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| 2. Etasje: | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| 3. Etasje: | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| 4. Etasje: | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| 5. Etasje: | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² |
| Grøntflåte: 818,0 m ² | | | |



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.07.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

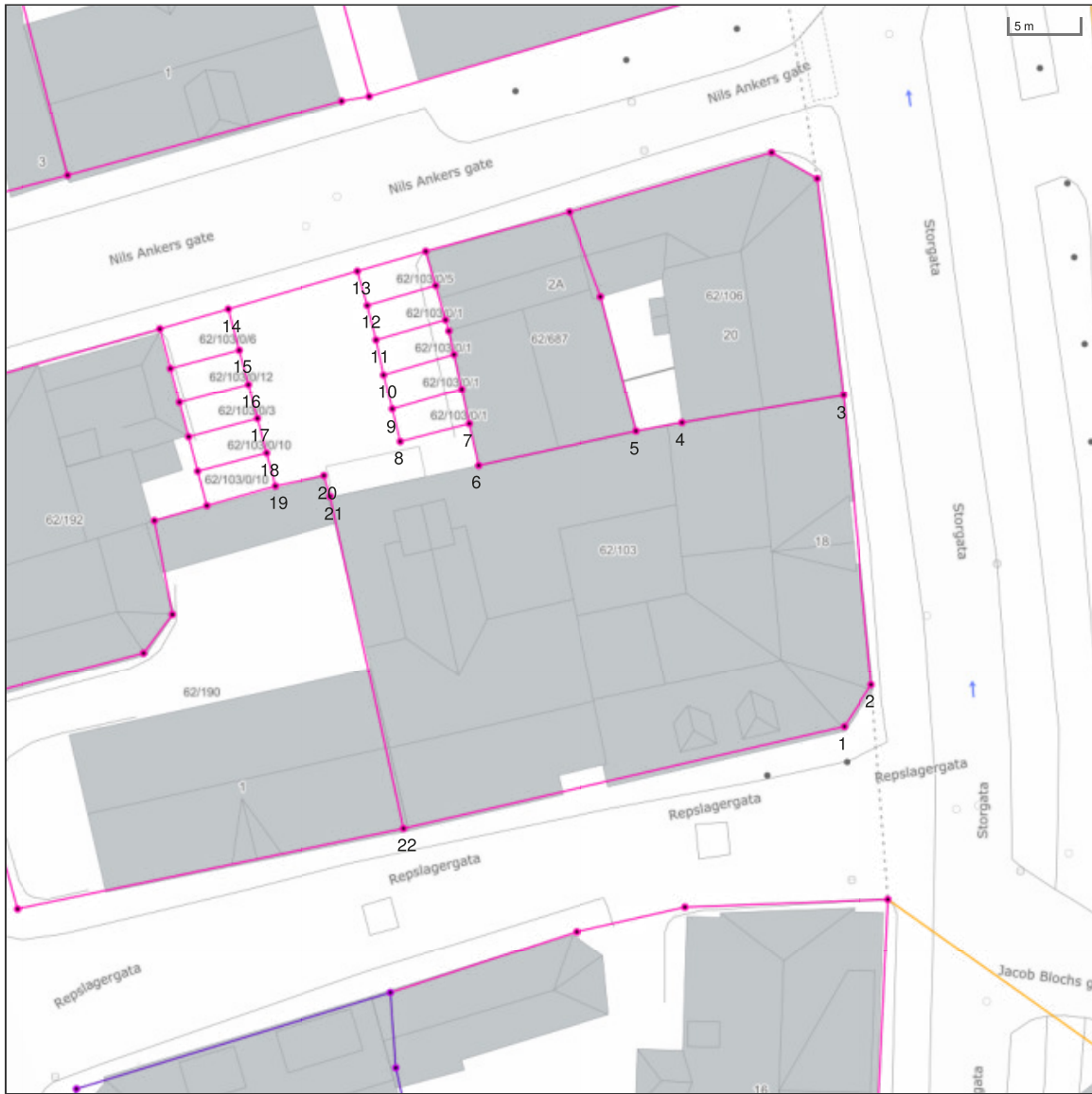
| | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3001 | Gårdsnr. | 62 | Bruksnr. | 103 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 2 |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 3001 - 62/103//2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|---------|------------|--------|
| Areal | 977,70 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6556307 | Øst | 636628 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6556298,74 | 636644,47 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 31,83 | |
| 2 | 6556301,74 | 636646,29 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,51 | |
| 3 | 6556322,02 | 636643,58 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 20,46 | |
| 4 | 6556319,68 | 636632,31 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,51 | |
| 5 | 6556318,97 | 636629,1 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 3,29 | |
| 6 | 6556316,16 | 636618,09 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 11,36 | |
| 7 | 6556319,07 | 636617,33 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,01 | |
| 8 | 6556317,64 | 636612,53 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,01 | |
| 9 | 6556319,91 | 636611,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,36 | |
| 10 | 6556322,31 | 636611,19 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,50 | |
| 11 | 6556324,75 | 636610,57 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,52 | |
| 12 | 6556327,14 | 636609,87 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,49 | |
| 13 | 6556329,52 | 636609,09 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,50 | |
| 14 | 6556326,54 | 636600,07 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,50 | |
| 15 | 6556323,68 | 636600,94 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,99 | |
| 16 | 6556321,29 | 636601,67 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,50 | |
| 17 | 6556318,9 | 636602,39 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,50 | |
| 18 | 6556316,5 | 636603,12 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,51 | |
| 19 | 6556314,2 | 636603,82 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,40 | |
| 20 | 6556315,06 | 636607,26 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,55 | |
| 21 | 6556313,62 | 636607,74 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,52 | |
| 22 | 6556290,49 | 636613,73 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 23,89 | |

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

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

Stadfestet: 22. juni 1977.

D. Nøy
VarL.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.07.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3001 | Gårdsnr. | 62 | Bruksnr. | 103 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 2 |
| Adresse | Storgata 18, 1776 HALDEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 937,80 kr |
| Eiendomsskatt | 3 905,00 kr |
| Renovasjon | 3 061,44 kr |
| Vann | 550,00 kr |
| Sum | 8 454,24 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------|--------------|-------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt-bolig | 1301800 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 905,00 kr | 1 952,60 kr |
| Avfallsgebyr 1/2 volumdel | 1 Beh. | 1 140,15 kr | 1/1 | 0 % | 1 140,15 kr | 570,08 kr |
| Avfallsgebyr grunnandel | 1 stk | 2 104,91 kr | 1/1 | 0 % | 2 104,91 kr | 1 052,45 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 1 stk | 650,00 kr | 1/1 | 0 % | 650,00 kr | 325,00 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 stk | 1 000,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 000,00 kr | 500,00 kr |
| | | | | Sum | 8 800,06 kr | 4 400,13 kr |

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 62/103/0/2
Adresse: Storgata 18
Dato: 07.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >>500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punktfeite | |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 62/103/0/2
Adresse: Storgata 18
Dato: 07.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|----------------|----------------------|------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 18.06.2007 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 28.06.2023 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Næringsseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 41/2103 | | |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstifelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 62/103, 62/103/0/1, 62/103/0/2, 62/103/0/3, 62/103/0/4, 62/103/0/5, 62/103/0/6, 62/103/0/7, 62/103/0/8, 62/103/0/9, 62/103/0/10, 62/103/0/12, 62/103/0/13 |
| Reseksjonering Reseksjonering | 03.12.2018 03.12.2018 | eph18/5654 J169/18 | Tinglyst 07.12.2018 | |
| Reseksjonering Reseksjonering | 03.12.2018 03.12.2018 | eph18/5654 J169/18 | | |
| Reseksjonering Reseksjonering | 14.08.2018 14.08.2018 | J 116/18 Eph 18/3851 | Tinglyst 05.09.2018 | 62/103 (-127,5), 62/103/0/1 (50,6), 62/103/0/3 (12,5), 62/103/0/5 (12,5), 62/103/0/6 (14,7), 62/103/0/10 (24,8), 62/103/0/12 (12,5) 0101-Mnrmangler, 62/190, 62/192, 62/687 |
| Reseksjonering Reseksjonering | 19.04.2016 19.04.2016 | J31/16 | Tinglyst 23.04.2016 | |
| Seksjonering Seksjonering | 18.06.2007 | | | 62/103, 62/103/0/2 |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|
| BASMOEN HANS MARTIN M F230398***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Lørenveien 87 1960 LØKEN | Bosatt (B) |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Storgata 18 | H0302 | 62/103/0/2 | 41 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

Adresse

Vegadresse: Storgata 18

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|----|------------|-----|------|----------------|------|

| | | | |
|---|-----------|--------------------------------|------------------|
| 1 | 145021499 | Annen forretningsbygning (329) | Tatt i bruk (TB) |
|---|-----------|--------------------------------|------------------|

1: Bygning 145021499: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|----------------------------------------|--------------------|-------|
| Næringsgruppe | Omsetning og drift av fast eiendom (L) | BRA Bolig | 121,5 |
| Sefrakminne | Ja | BRA Annet | 36 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 157,5 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 10 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 22.06.2007 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Storgata 18 | H0302 | 62/103/0/2 | 41 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 5 | 80,5 | 0 | 80,5 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 41 | 36 | 77 | 0 | 0 | 0 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 62/103

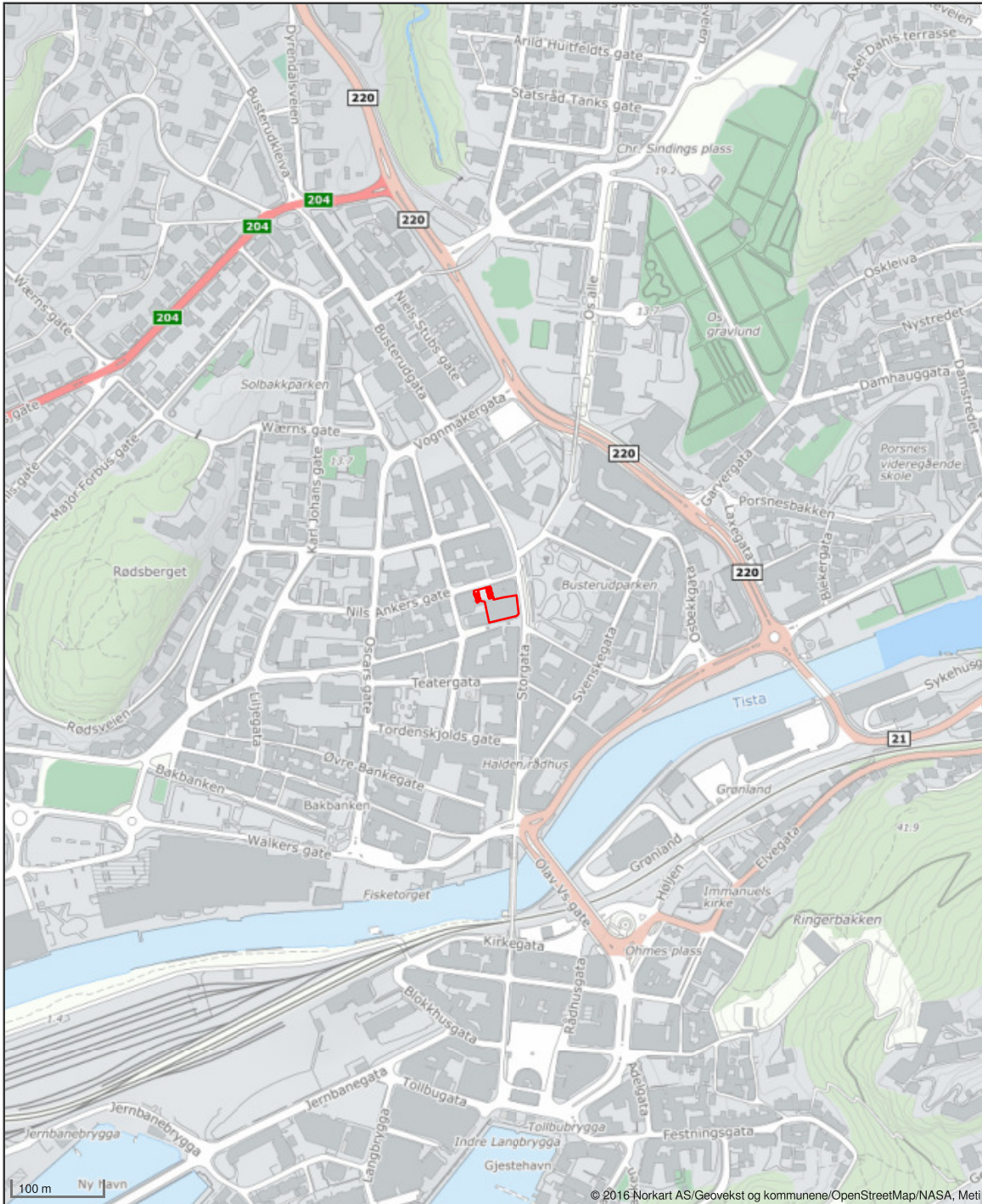
| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | STORGATA 1 | Beregnet areal | 977.7 |
| Etablert dato | | Historisk oppgitt areal | 1090 |
| Oppdatert dato | 23.06.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Bruk av grunn | () | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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 | 6556307 | 636628 | 0 | Ja | 977.7 | |

Oversiktskart for eiendom 3001 - 62/103//



EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 56-23-0088 (Marius Martin Myren)
Vår referanse: 3368568/23034246
Bestilling: C3 2023-12-28 34

Dato
28.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 1366494 | 200 | 6.12.2023 | RESEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3001 HALDEN | 62 | 103 | 0 | 2 |

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

2023/11047

Følgebord 410202



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613771588
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092
Navn HALDEN KOMMUNE

Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 230398
Navn BASMOEN HANS MARTIN M

Bruksenhe Løttenveien 87, 1960 LØKEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 3001
Gnr 62
Bnr 103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1366494 Tinglyst: 06.12.2023
STATENS KARTVERK

MOTTATT
17 OKT 2023

23/11047

Søknad om reseksjonering

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Tinglysingsrevirenten (kommunetekst) | | |
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Halden | Postboks 150, 1751 Halden. | CHRISTIAN RUSTAD BAKKEN |

1. Opplysninger om innsenderen

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

| | | | |
|------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| Hans-Martin Myhrvold Basmoen | 230398 33166 | | 98 65 65 96 |
| Adresse | Postnummer | Poststed | |
| Lørenvelen 87 | 1960 | Løken | |

2. Opplysninger om eiendommen

| | | | | |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 3001 | Halden | 62 | 103 | |

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

| Seksjonsnummer | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|----------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 2 | | Hans-Martin Myhrvold Basmoen | 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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

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

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samekseksjon bolig SN = samekseksjon næring | Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | B | 41 | B |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 2103 | |

| | |
|------------|--------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 25.09.2023 | |

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.
 Seksjon 2 endres fra næring til boligformål.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 23.09.2023 |  |

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/pantlender h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Innsendte plantegninger <input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 11. Underskrifter | | | |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Seksjonsnummer 2 | Sted og dato 25.09.2023 | Hjemmelshaver/styret <i>Hans-Martin M. Basmoen</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver HANS-MARTIN MYHRVOLD BASMOEN |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

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

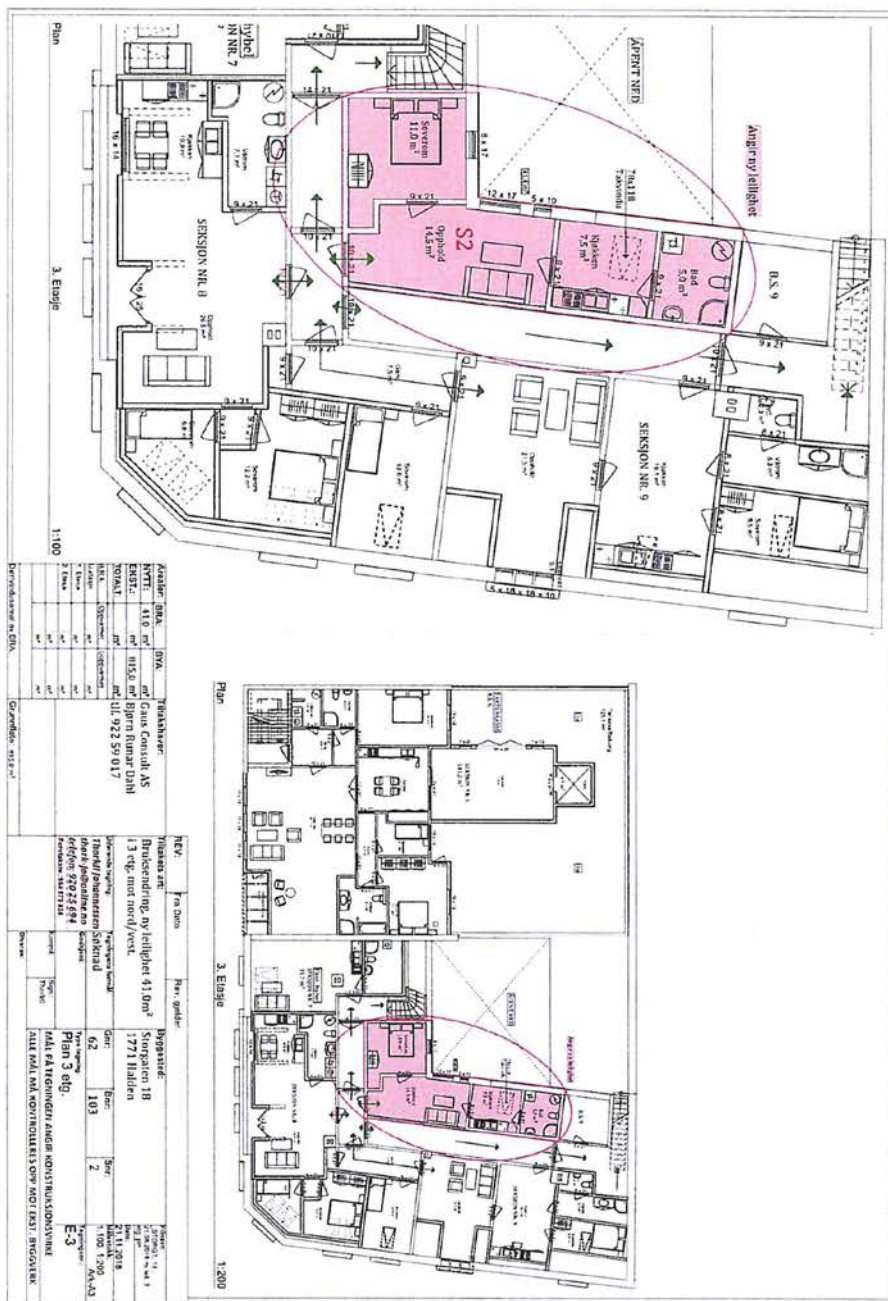
| 12. Styrets erklæring/samtykke | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering» | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) | | |
| Sted og dato 02.10.2023 | Underskrift <i>Nils-Ola Østby</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Nils-Ola Østby |
| Sted og dato — — — | Underskrift <i>Vidar Kruse</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver VIDAR KRUSE |
| Sted og dato X 28/11-2023 | Underskrift <i>[Signature]</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver AUF BONG |

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

| 14. Kommunens saksbehandling |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen |

| 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut): | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|---------|---------------------|
| Kommunenr. 3001 | Kommunens navn Halden | Gårdsnr. 62 | Bruksnr. 103 | Festnr. | Seksjonsnummer 2 |
| Dato 25/10-23 | Underskrift <i>[Signature]</i> | Stempel Halden kommune Byggesaksmyndigheten | | | |

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





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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

HANS-MARTIN MYHRVOLD BASMOEN
Lørenveien 87
1960 LØKEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2023/11047 3

Saksbehandler:
Christian Rustadbakken

Dato:
30.10.2023

Orientering om vedtak om reseksjonering.

Vi viser til reseksjoneringsøknad som ble mottatt av Halden kommune den 17.10.2023.

Tillatelse til reseksjonering er gitt for gnr. 62 bnr. 103.

Kommunen har behandlet saken, gitt tillatelse og registrert seksjonene i matrikkelen. Seksjoneringsøknaden vil bli sendt til tinglysing sammen med alle tilleggsdokumentene så snart klagefristen på 3 uker har gått ut, den 30. oktober 2023.

Eierseksjonsloven sier:

§ 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal behandle seksjoneringsøknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter §15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen oversittes.



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



Halden.kommune.no
Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

§ 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjonerings søknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglysingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjonerings søknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

Gebyr:

Kommunen har utarbeidet et gebyrregulativ som man kan finne på Halden kommunes hjemmeside. Gebyrregulativet heter «[Betalingsregulativ Plan og miljø](#)». Se kapittel 11 for seksjoneringsgebyr.

I tillegg til seksjoneringsgebyret krever kommunen inn gebyr for tinglysing, som nå er på 585 kroner. Faktura vil bli ettersendt.

§ 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

Klage:

Hvis man vil klage på kommunens vedtak om seksjonering, sender man klagen til kommunen som behandler denne og som så videresender den til Kommunal- og distriktsdepartementet.

Klagen kan sendes til:

Halden kommune, Geodataavdelingen, Postboks 150, 1751 Halden

eller på e-post til postmottak@halden.kommune.no.

Merk brev/e-post med referansenummeret som man finner i begynnelsen av dette brevet.

§ 17. Oversendelse til tinglysing

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnbokblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. Utstedning av matrikkelbrev

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Anders Tandberg

Fagleder

Geodata

Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvisenten (kommunen) | | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Halden | Postboks 150, 1751 Halden. | |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| Hans-Martin Myhrvold Basmoen | | | 98 65 65 96 |
| Adresse | Postnummer | Poststed | |
| Lørenveien 87 | 1960 | Løken | |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | |
|--------------------------------------|----------------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. |
| 3001 | Halden | 62 | 103 |
| | | Festenr. | |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) | | | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Seksjonsnummer | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
| 2 | | Hans-Martin Myhrvold Basmoen | 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
| 2 | B | 41 | B |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 2103 | |

| | |
|------------|--------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 25.09.2023 | Hans-Martin Basmoen |

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

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

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

Seksjon 2 endres fra næring til boligformål.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i reseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

Dato

23.09.2023

Innsenderens underskrift

Hans-Martin M. B.

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 12. Styrets erklæring/samtykke | | |
| Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Vedledning til utfylling av søknad om reseksjonering» | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) | | |
| Sted og dato 02.10.2023 | Underskrift <i>Nils-Ola Østby</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Nils-Ola Østby |
| Sted og dato — — — | Underskrift <i>Vidar Krøse</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

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

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. Kommunens saksbehandling |
| a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen |

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------|----------------|--|
| 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut): | | | | | |
| Kommunenr. | Kommunens navn | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer | |
| 3001 | Halden | 103 | | 2 | |
| Dato | Underskrift | Stempel | | | |
| | | | | | |

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

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

| | |
|------------|--------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| 25.09.2023 | |

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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 500/5 100/5 700 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


Rettt 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 risikopplysninger 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 ikrafttredelse 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: Storgata 18
1776 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111230031

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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 viderefordlet 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:

24.09.2024

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