



aktiv.

Storgata 18, 1776 HALDEN

**Strøken loftsleilighet totalrenovert
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

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 995 000,-
Fellesgjeld: Kr 102 823,-
Omkostn.: Kr 53 660,-
Total ink omk.: Kr 2 151 483,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Hans-Martin Myhrvold
Basmoen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1872
BRA-i/BRA Total: 38/50 m²
Tomtstr.: 977.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 103
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1111230031

Strøken loftsleilighet totalrenovert 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.

Visning etter avtale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Budskjema	209

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 12 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 38 m² Stue, soverom, kjøkken og bad

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 frø 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.

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.

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

Opplysninger hentet fra eierskifterapporten:

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

Forhold som har fått TG2:

- Membran, tettesjiktet og sluk: Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Badet er oppført etter gjeldende krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingssskap og videre ut på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller FDV for arbeider utført med anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installerør og i henhold til gjeldene norm/regelverk.

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

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.

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6328159

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.

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 - Energifarakter C.

Info strømforbruk

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

Oppgitt 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.

Energifarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 995 000

Kommunale avgifter

Kr 11 713

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 868

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 524 612

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 098 448

Formuesverdi sekundær år

2023

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel Fellesgjeld

Kr 102 823

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 3 373

Andel fellesformue dato

31.12.2022

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

Lånenummer: 12136593215, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 12.03.2025: 808 472

Andel av saldo: 73 497

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

Flytende rente DNB - Ikke IN

Lånenummer: 12136393217, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 12.03.2025: 765 911
Andel av saldo: 28 425
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

1 995 000 (Prisantydning)

102 823 (Andel av fellesgjeld)

2 097 823 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

52 420 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

53 660 (Omkostninger totalt)

64 560 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 360 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 151 483 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 162 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 165 183 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 660

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.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes 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.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

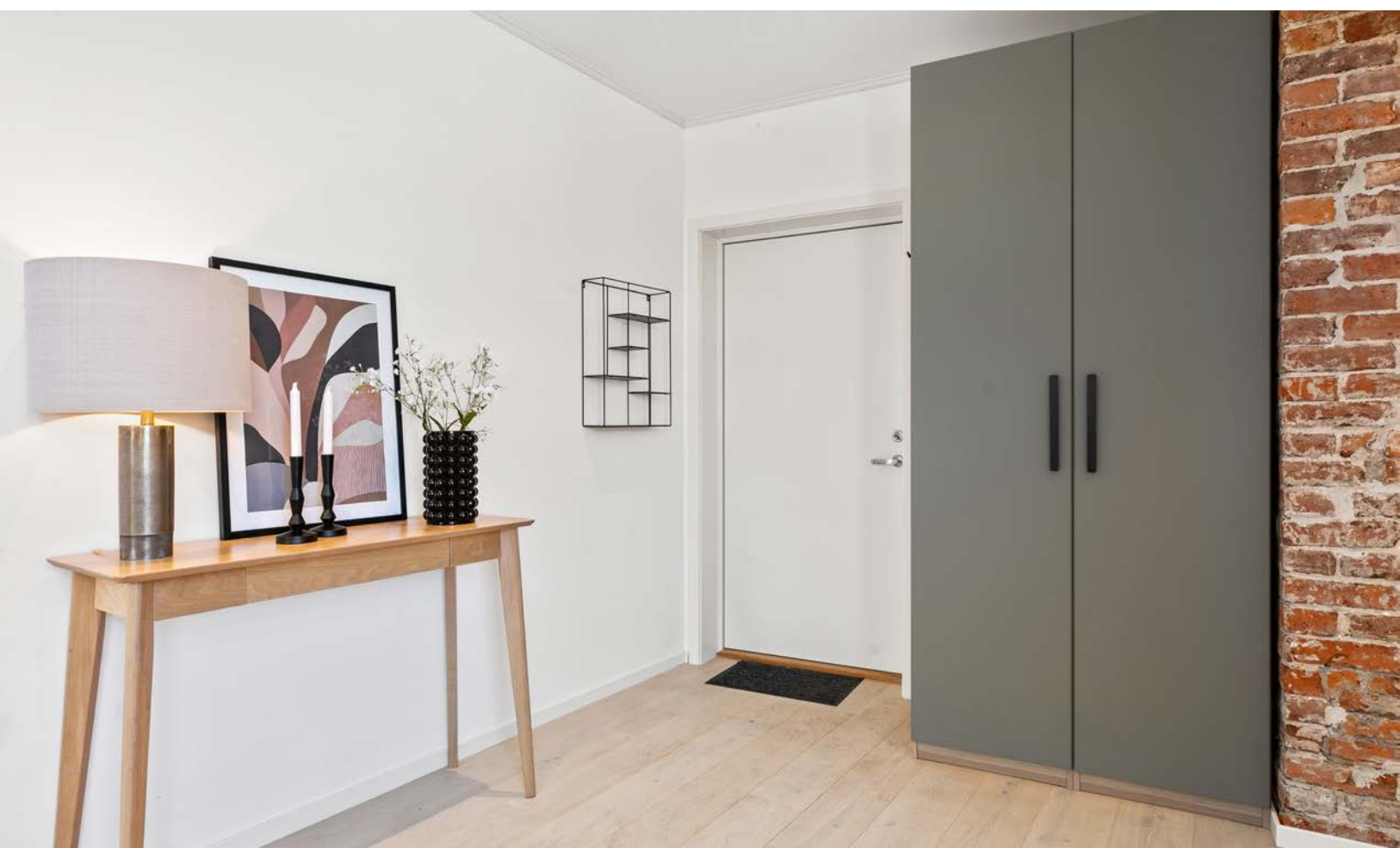
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

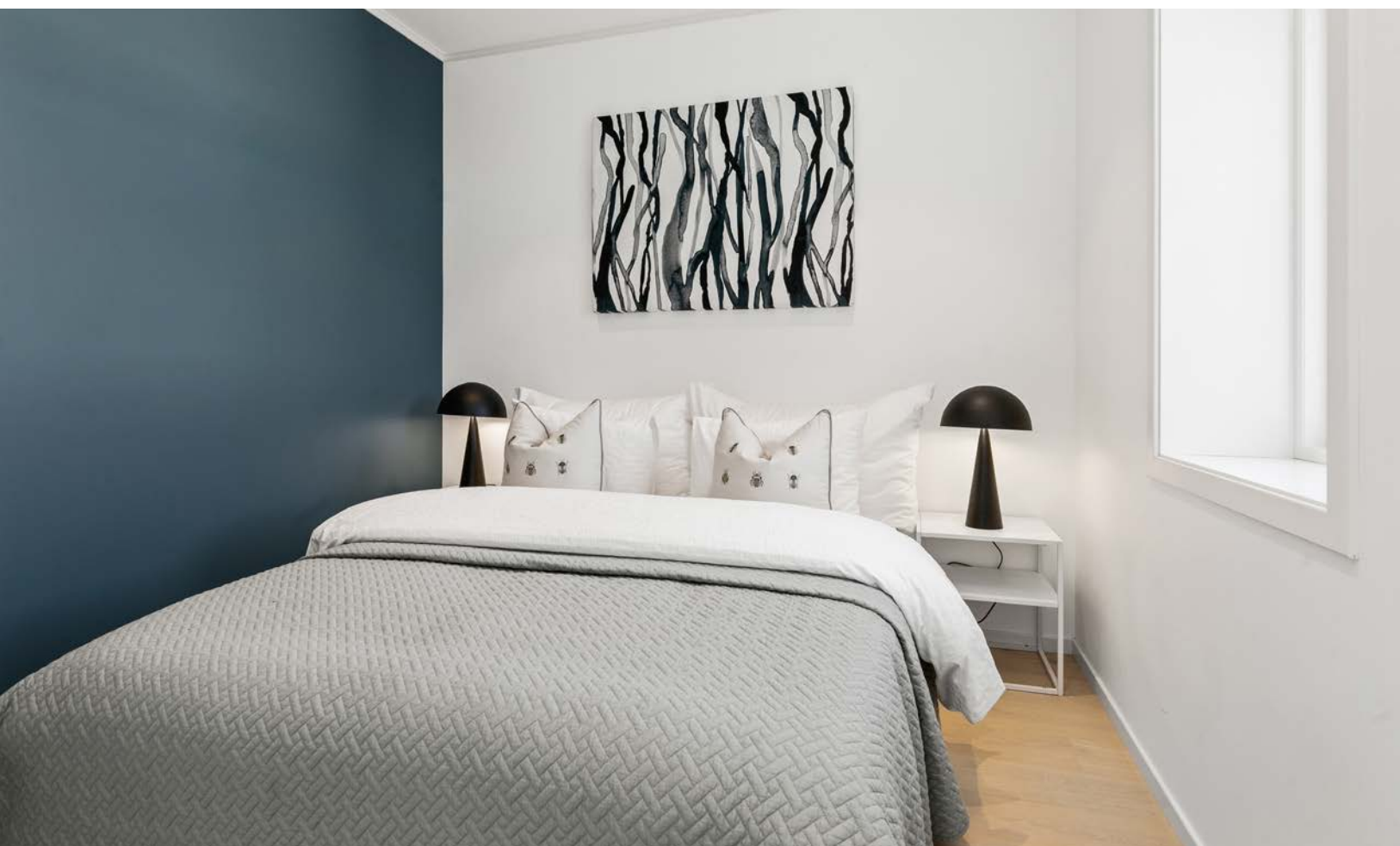
Salgsoppgavedato

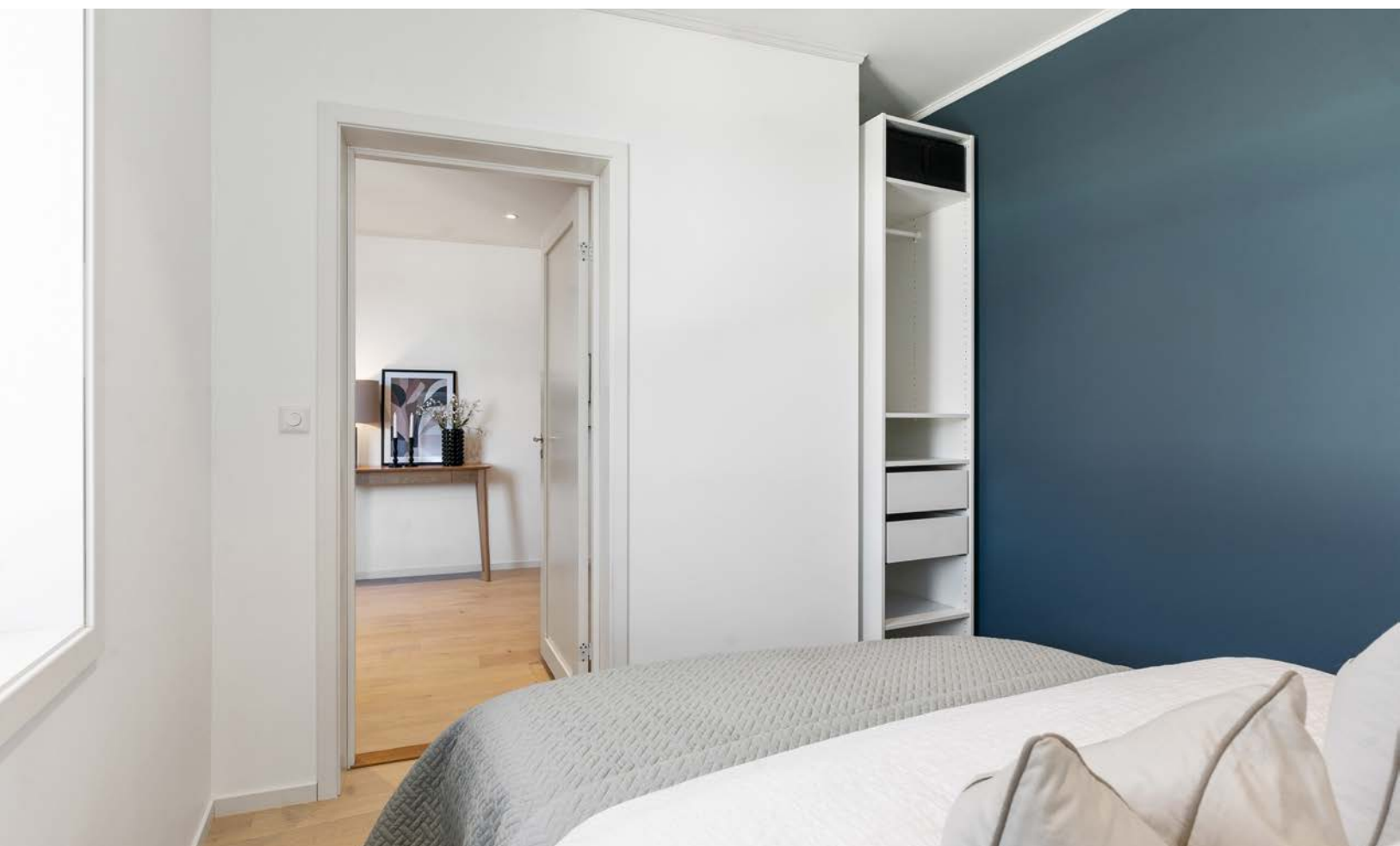
12.03.2025























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/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	5
Antall måneder	0
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	20.01.2025	Signer authenticated by
Basmoen	df6852e4c3048f0e49	09:07:41 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
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 27/01/2025

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.

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 takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

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

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hans Martin M Basmoen
Befaringsdato:	20.07.2023 / 27.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten ligger sentralt i Halden og består for det meste av næringsbygg og butikkløkal. 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. Vinduer med 2-lags glass og malte karmen, vinduer av type topphengslet. Det registreres datostempling fra 2019. Velux takvindu på kjøkken og nyere ytterdør i brannklasse EI30. Valmet takkonstruksjon som er tekket med stålplater. (ikke kontrollert)

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
SOVEROM: 7,7m²
KJØKKEN: 11,2m²
BAD: 5,8m²

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:

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.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	38				38	
Kjeller		12				12
SUM BYGNING	38	12			38	12
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3.etasje

-Stue, soverom, kjøkken og bad

BRA-e:

3.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-Bod

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 stue og på soverom

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

-Ny befaring gjennomført mandag 27.01.2025 for oppdatering av rapport. Boligen er tom og selger var ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

27/01/2025



Marcus Winther

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 servanttinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin varmtvannsbereider, fordelerskap, avtrekksventil i vegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- 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

Merknader:**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.

- 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

Merknader:

- Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på minimum 25mm kan ikke påvises på befaringsdagen

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

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

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Badet er oppført etter gjeldende krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll

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.

- Kjøkkenet har normal til lite slitasje
- Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator trekker ok ved test med papirark
- Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

Merknader:

-Noe mindre bruksmerker på gulv enkelte steder
 -Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom, vurdert i pkt 6.1

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANHET OG GULVER:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

INNVENDIGE OVERFLATER:

-Innvendige overflater har normal til lite slitasje, noe skruehull/merker etter tak- og veggoppheng

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 karmar, vinduer av type topphengslet. Det registreres datostempling fra 2019. Velux takvindu på kjøkken og nyere ytterdør i brannklasse EI30.

- Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert uten funn av feil eller mangler
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: 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 systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne 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.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Innebygd systerne har spalte for synliggjøring av lekkasje

Merknader:

-Det mangler endetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller FDV for arbeider utført med anlegget

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 10.01.2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader:

-Berederen er noe deformert, men har ingen betydning for effekt eller bruk

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringdagen

-Aggregat er plassert på kjøkken og er kombinert med avtrekksvifte til ventilator

Merknader:

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

-Siste filterskift er ukjent, filter må skiftes minst 1 gang i året

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 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. det er totalt 11 sikringer inkludert hovedbryter.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Ifølge ELVIA, er det er ikke registrert noe kontroll på anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema 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. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser rundt dette.

FERDIGATTEST:

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

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Badet er oppført etter gjeldende krav til dokumentasjon eller uavhengig kontroll

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller FDV for arbeider utført med anlegget

Takstmannens vurdering ved TG3:

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

Fabruard 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 Lørenveien 87, 1960 LØKEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 3001
Gnr 62
Bnr 103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1366494 Tinglyst: 06.12.2023
STATENS KARTVERK

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 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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

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 — 11 —	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	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 12.03.25 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: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 500		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 043
	Renter bygg		133
	Renter Heis		302
	Avdrag Heis		189
	Avdrag bygg		75
Tilleggsytelser:	Kabel tv Bredb ³ nd		758

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	101 922	Gjeld siste ³ rsoppg.:	102 823
Klient ajourf. l ³ n:	1 574 383,55	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 616 258

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

Rentesats per 12.03.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 12.03.2025: 808 472

Andel av saldo: 73 497

Fjrst termin/fjrst 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 12.03.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 12.03.2025: 765 911

Andel av saldo: 28 425

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2043)

Flytende rente DNB - Ikke IN

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ann Kristin Lrvhaug

Adresse: Bokfinkveien 4

Postnr/-sted: 1786 HALDEN

Telefon: Mob.: 91873260

E-post: akl@norskarbeidshelse.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	3 373	Gjeld:	102 823	Andre inntekter:	138
		Utgifter:	7 395		

7: P³ lydende

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 12.03.25 Side 2 av 2

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

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 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

Etasje:		Oppvarmingstype:	E lektrisk energi	SSBnr:	HO302
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	36
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp 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.

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

Annen informasjon:

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Budsjett 2022	Resultat 31.12.21	Budsjett 2023
INNETEKTER					
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
Føretningsførerhonorar		32 868	32 868	31 908	34 180
Kontorrekvi, 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
Årsresultat	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

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

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

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

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

	Regnskap 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:	Rehabilitering av bygg	Ny Heis
Formål:		
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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Storgata 18, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 450,00 kr
Eiendomsskatt	2 868,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	3 150,00 kr
Sum	11 713,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	968600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	2 906,00 kr	726,25 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
Sum					11 751,06 kr	2 937,52 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

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

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

Tilvalgsbestemmelse:

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

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

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

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

Dette tinglyses i forbindelse med reseksjonering av eiendommen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Sameieren har også ansvaret for 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, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Tilvalgsbestemmelse:

Eksisterende ventilasjonsanlegg i seksjon1 tilhører næringsseksjon.

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

Ved totalskade skal bygget gjenreises der forsikring kommer til anvendelse.

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

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

Næringsseksjonene står for vask i 1. etasje, inngangsparti.

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjon i første etasje er unntatt fra kostnad til heis.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet, 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Alt. 2.

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

8. Sameiermøtet**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.
- (2) Dette gjelder ikke seksjon 1 som har 7 stemmer etter resekjsjonering, 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 resekjsjonering 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.

**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

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 sakliste

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. Innkomne forslag

Ingen innkomne saker til behandling

Vedtak:

Tatt til orientering

Møtet avsluttet kl.20.35

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen (sign.)

Undertegner: Bjørn Garnevall (sign.)



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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.07.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 107 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 107 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 421 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H-570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-515
Navn	Kvartalet Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/145/G-515.pdf
Delarealer	Delareal 194 m ² Formål Felles gårdsplass
	Delareal 736 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 175 m ² Formål Forretning/Kontor



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
21011978	34917	31.12.2022	Årsavlesning - målt	720

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om 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.



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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



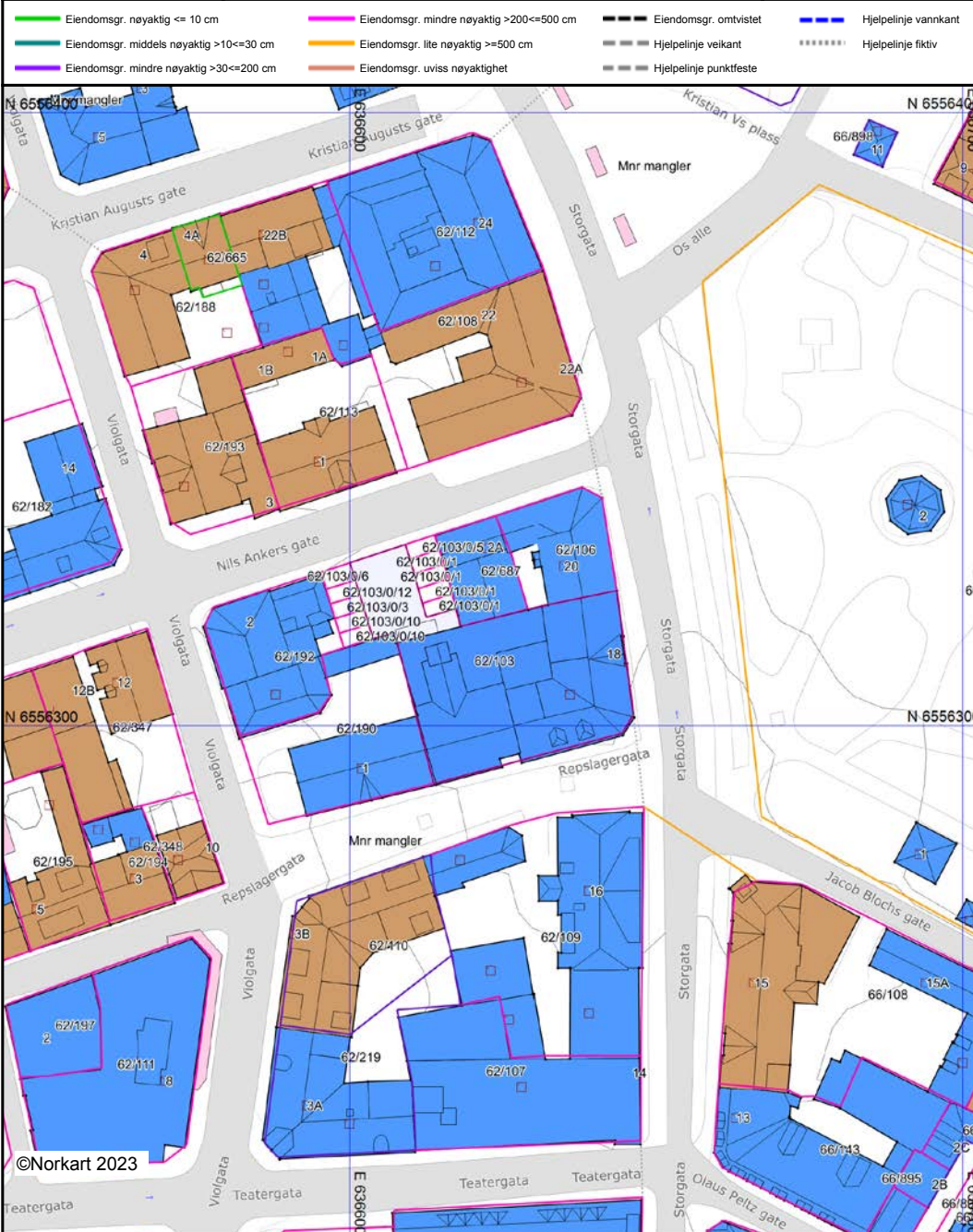
Halden kommune

Grunnkart

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



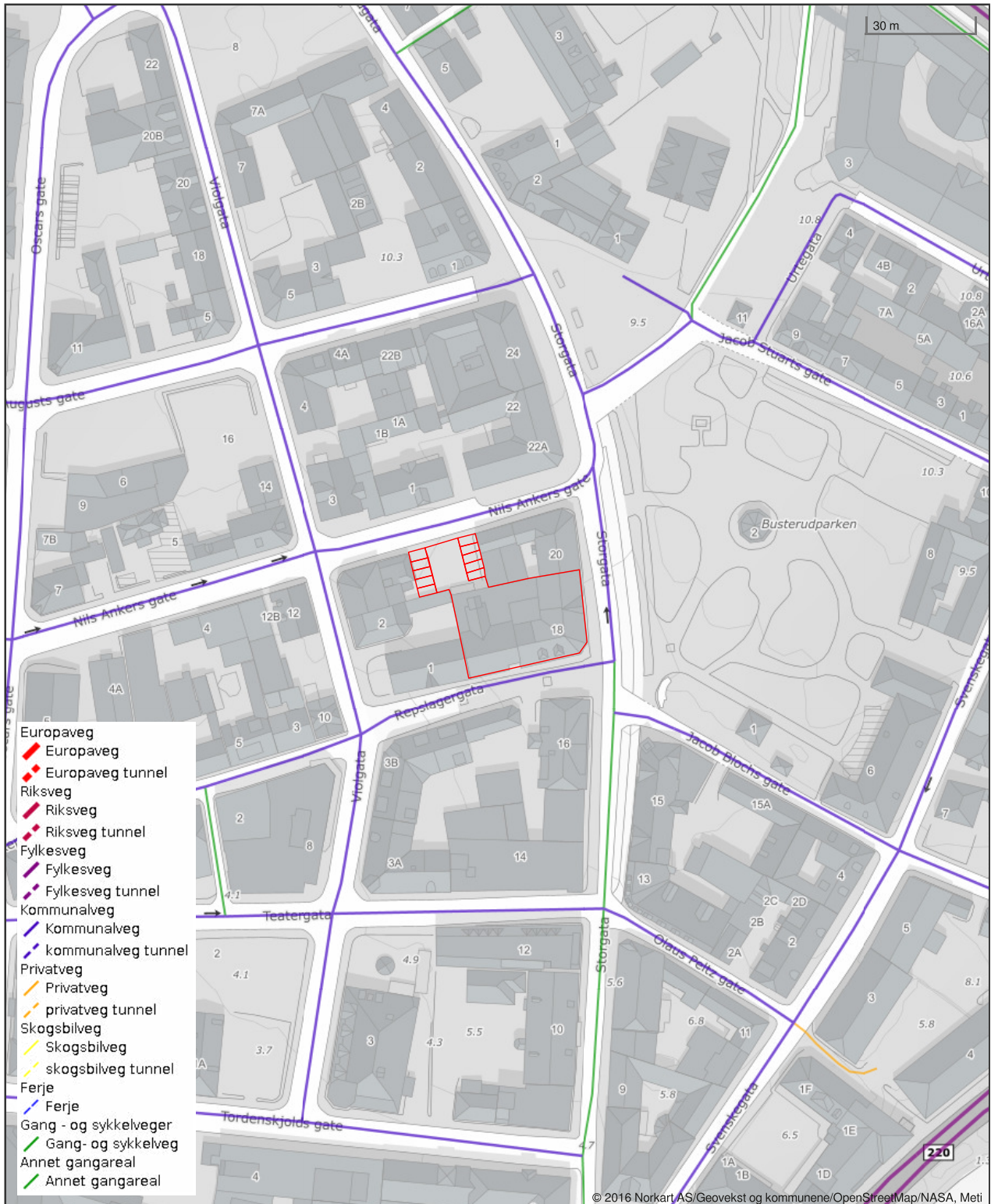
UTM-32



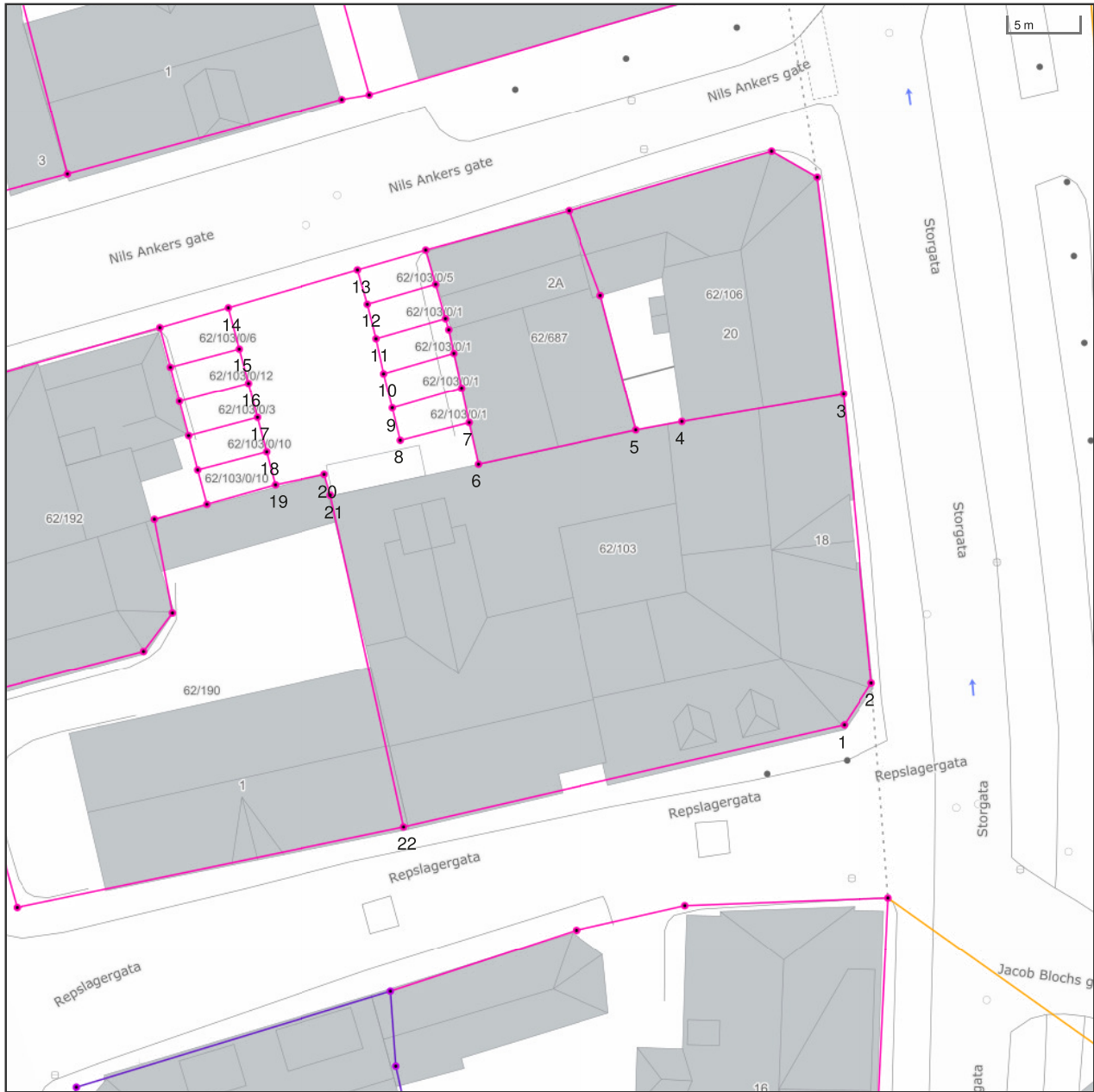
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3001 - 62/103//



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 oppmått.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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	



Halden kommune

Reguleringsplankart

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



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig kirke
	Område for særskilt angitt almenntilgj
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Jernbane
	Kai
	Havneområde i sjø
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Friområde i sjø og vassdrag
	Småbåthavn
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
	område for særskilte anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsongrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Undervisning
	Beverting
	Energianlegg
	Avløpsanlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru.
	Blågrønnstruktur
	Turveg
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Naturvern
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresongrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Tunnelåpning
	Eksisterende tre som skal bevares
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift radius
	Abc Påskrift kotehøyde
	Abc Påskrift plantilbehør
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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.

O. Nøy
/Kst.





Snitt A 1:200



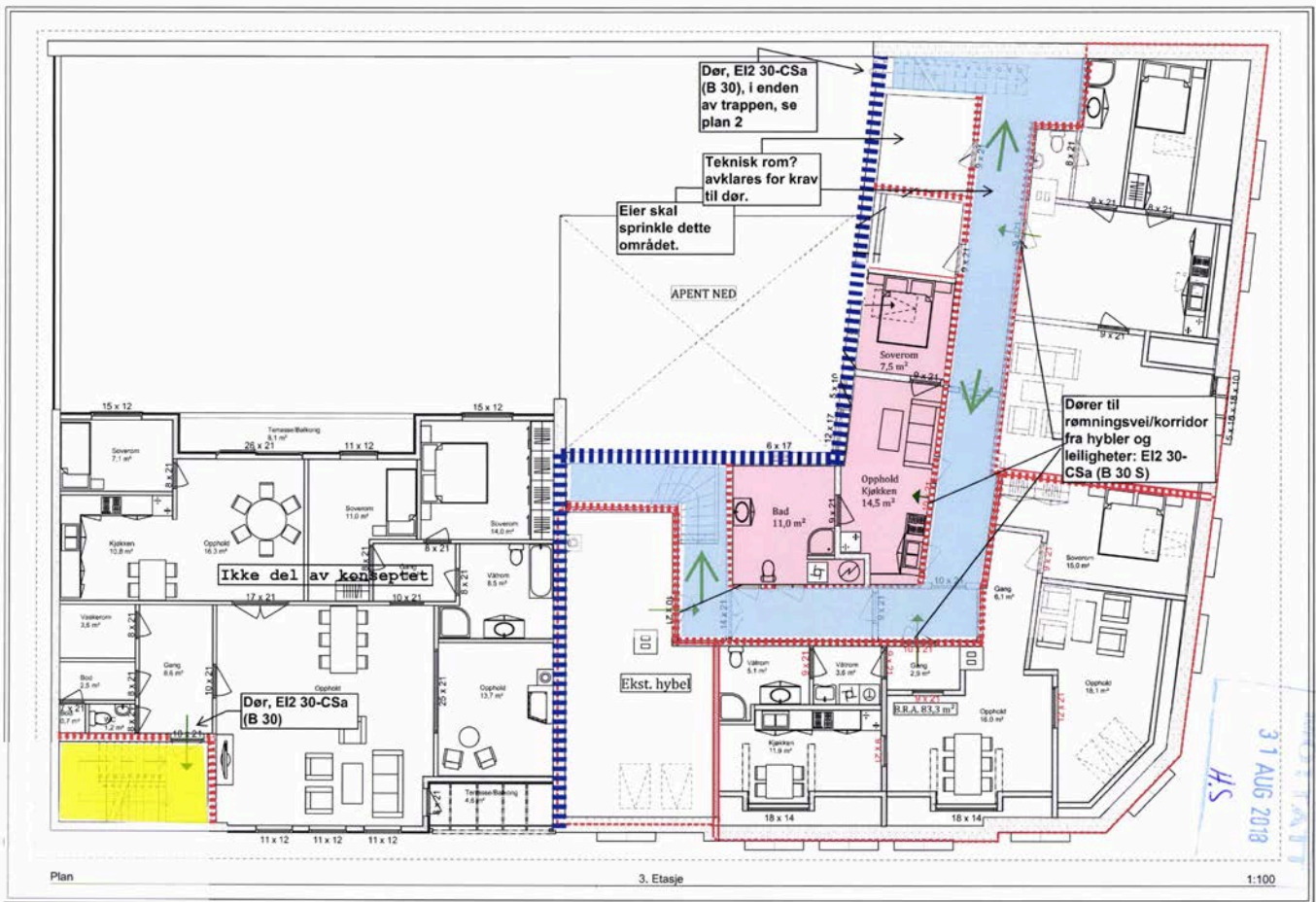
Fasade Nord 1:200



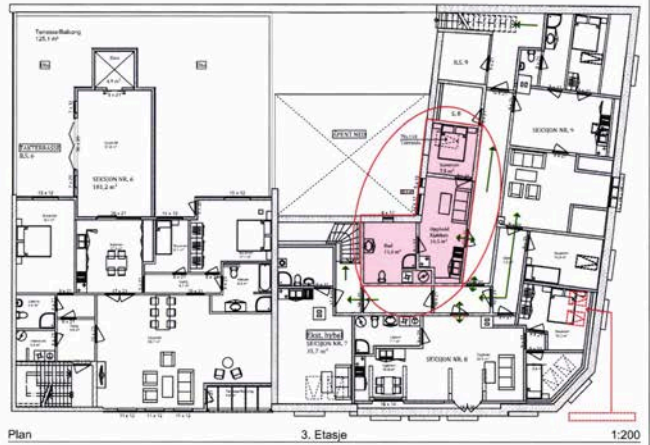
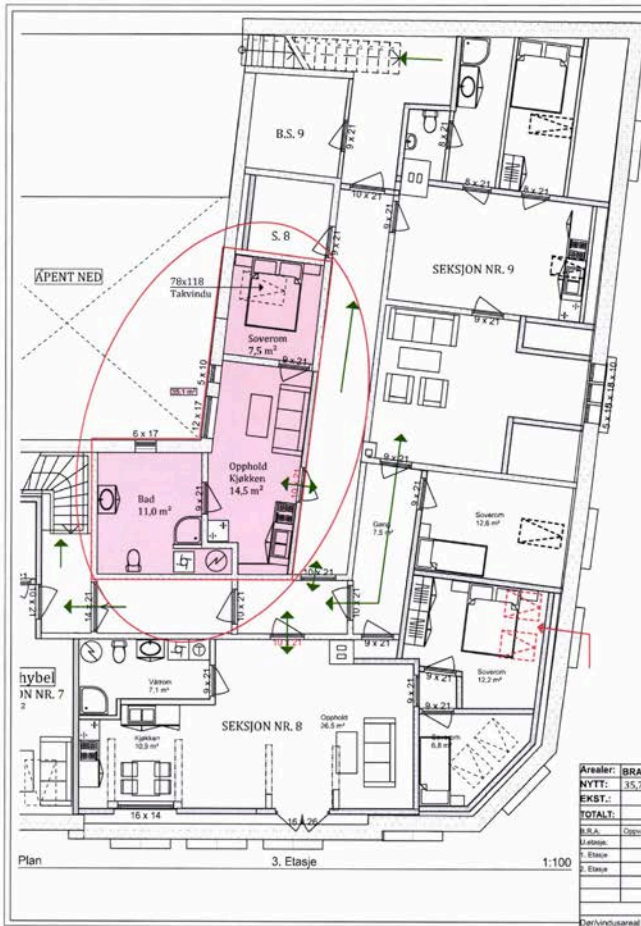
Fasade Vest 1:200

31 AUG 2018
 H.S.

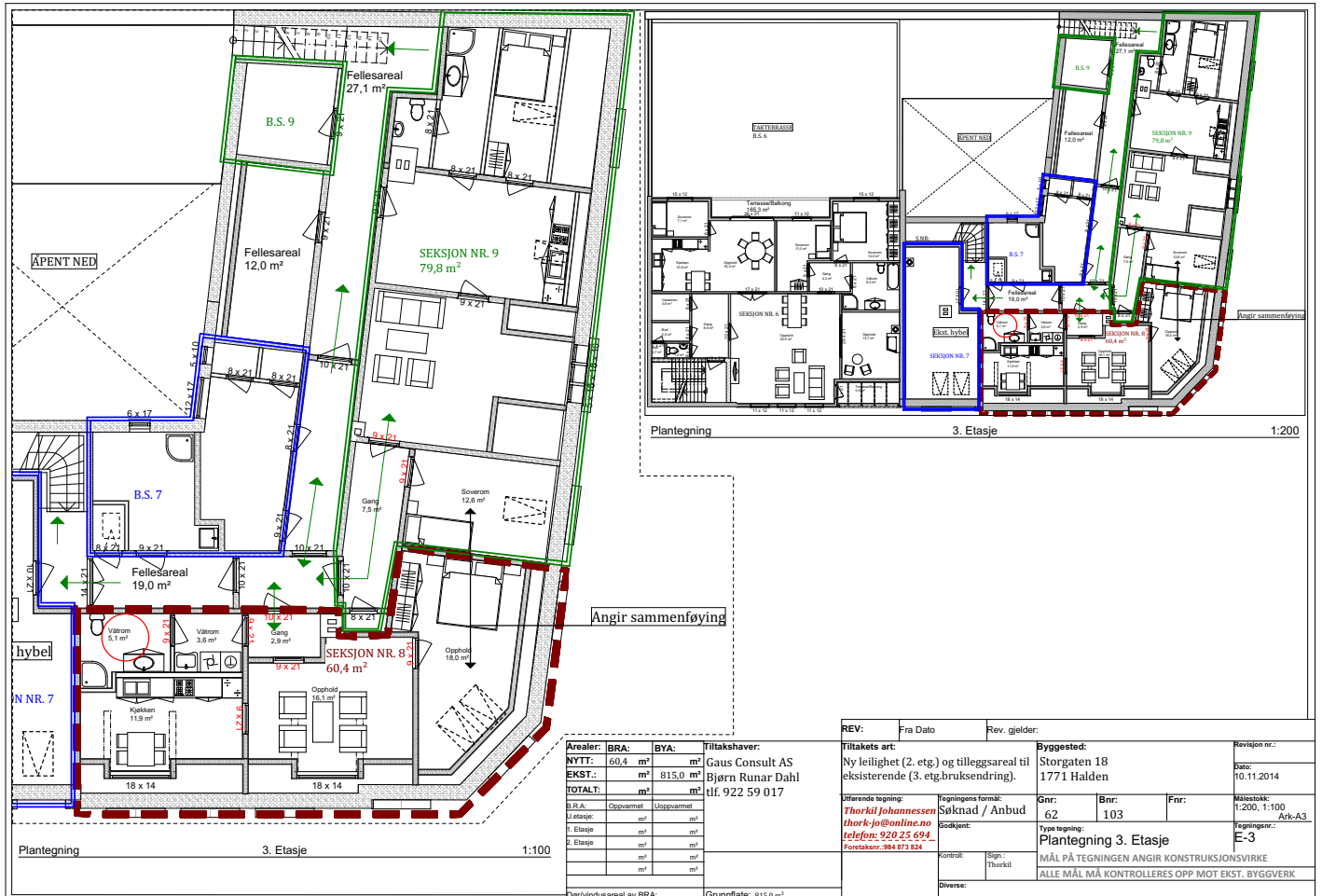
Årseler: BRA: 35,7 m ² BYA: 815,0 m ² NYTT: 35,7 m ² EKST.: 815,0 m ² TOTALT: m ²		Eier/haver: Gaus Consult AS Bjørn Runar Dahl tlf. 922 59 017	Prosjekt art: Bruksendring, ny leilighet 35,7 m ² i 3 etg. mot nord/vest.	Byggested: Storgaten 18 1771 Halden	Planlagt: STORGT. 18, 1771 Halden, 3 28.08.2018
B.S.A. Oppgjørsmet. Uoppgjørsmet. 1. Etasje pp. pp. 2. Etasje pp. pp.			Utløsende tegning: Thorikl. Johannessen thorikl.johannessen.no telefon: 920 25 694 Føntekstnr. 384 873 824	Føringens formål: Søknad Søkjert: Type regning: Fasade / Snitt A	Gnr: 62 Bnr: 103 Snr: 8 Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: E-2
Derivertusensid av BRA: Grunnflate: 815,0 m ²			Kontroll: Lign.: Thorikl. Diverse:	Alle mål på tegningen angir konstruksjonsvirke ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK	Ark-A3

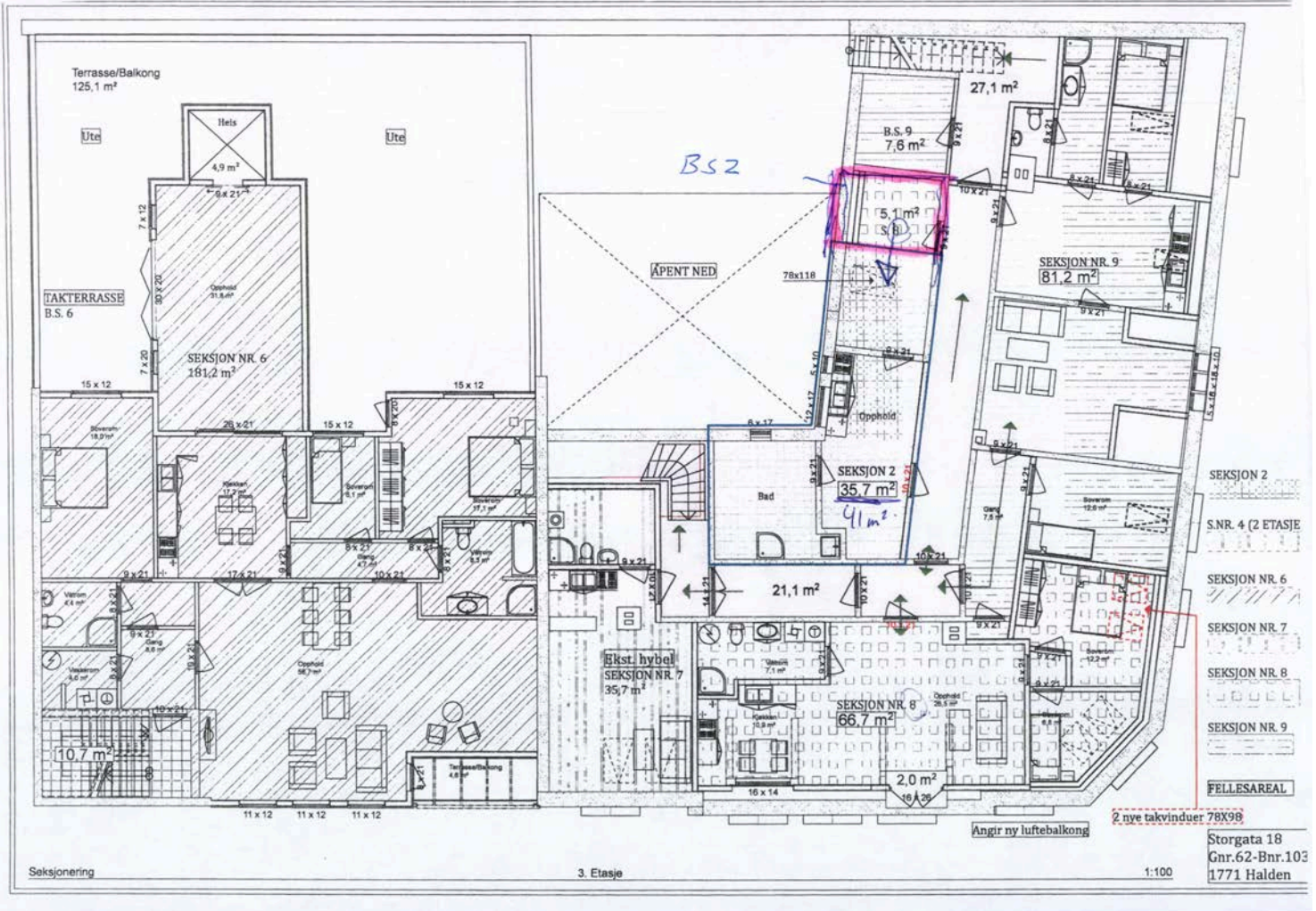


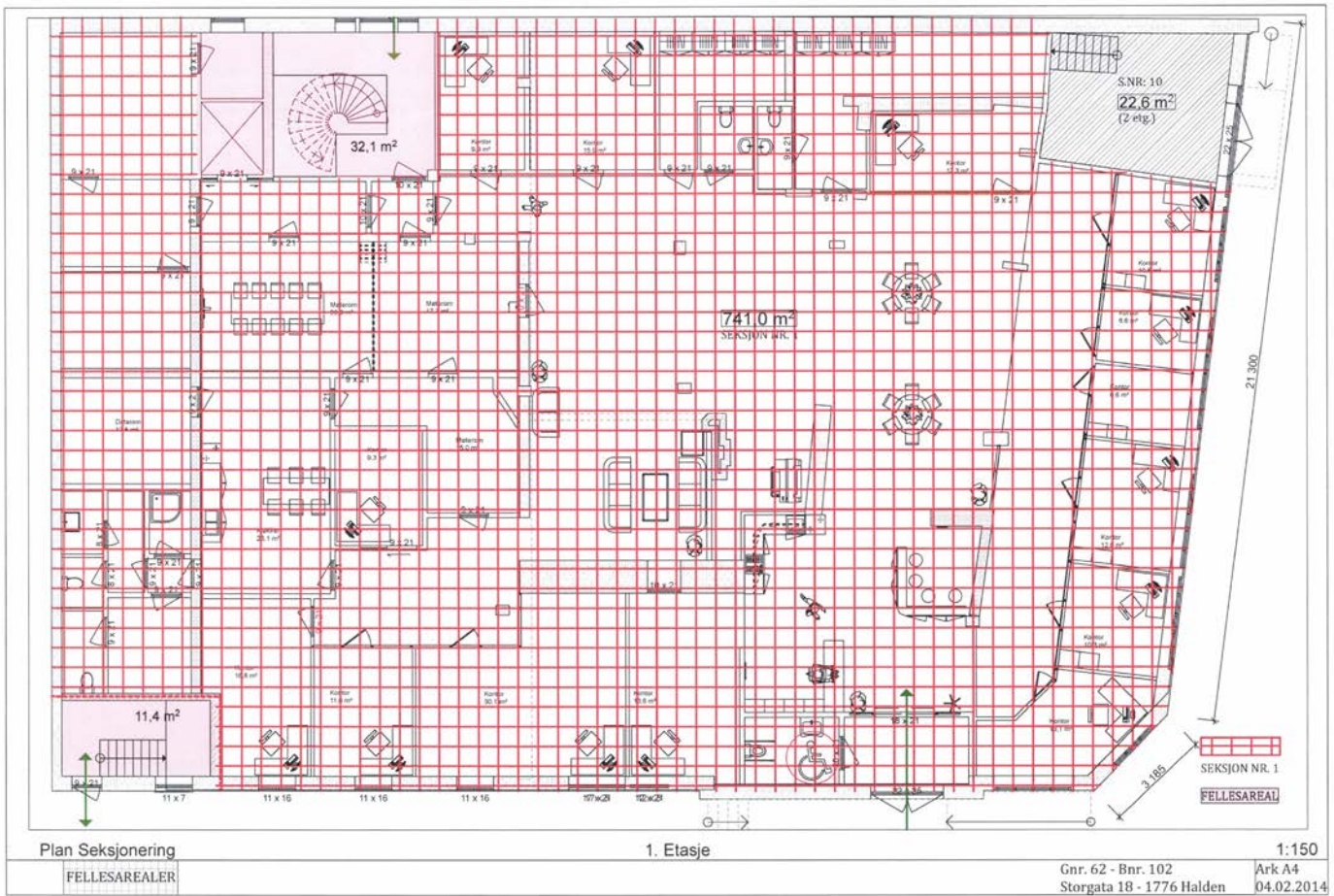
31 AUG 2018
H.S.

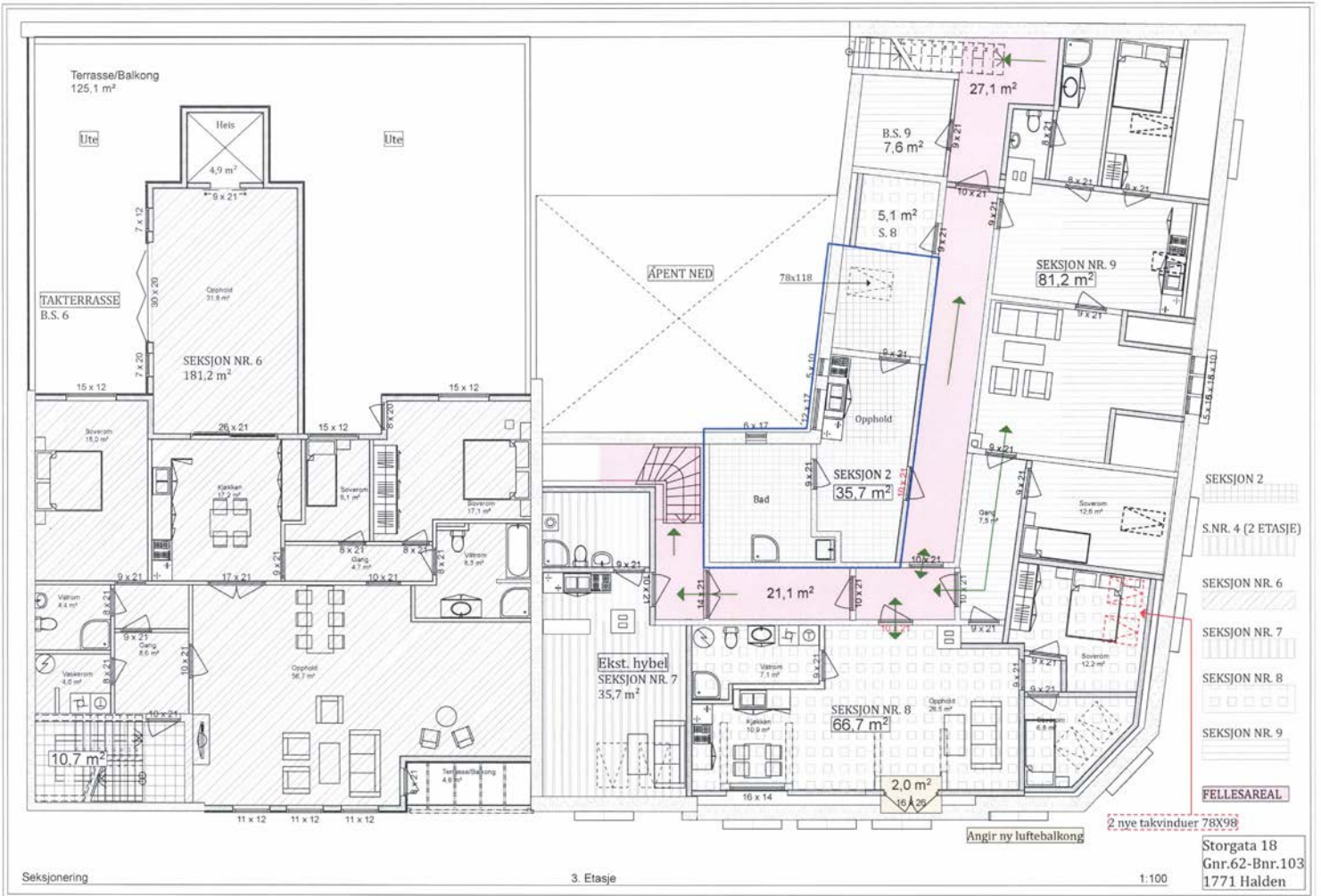


Årsaler:		BRA:	BYA:	Eitakshaver:		REV:		Fra Dato		Rev. gjelder	
NYTT:		35,2	m²	Gaus Consult AS		Bruksendring, ny leilighet 35,7 m²		Byggested:		Filnavn:	
EKST.:			m²	Bjørn Runar Dahl		i 3 etg. mot nord/vest.		Storgaten 18		STORGT 18	
TOTALT:			m²	tlf. 922 59 017				1771 Halden		21.08.2018 m. 3	
B.S.A.		Oppgjørst	Oppgjørst			Utsendte tegning:		Gnr:		28.08.2018	
Målestokk:		1:100	1:200			Thorodd Johanssen		Bnr:		Art-A3	
1. Etasje:			m²			thorkj.johanssen.no		62		103	
2. Etasje:			m²			telefon: 920 25 694		Skjebent:		8	
3. Etasje:			m²			Forsikrings: 984 873 834		Type tegning:		E-3	
Der/Inklusivt av BRA:		Grunnflate: 815,0 m²				Kontroll:		MÅL PÅ TEGNINGEN ANGRIR KONSTRUKSJONSVIRKE		ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK	







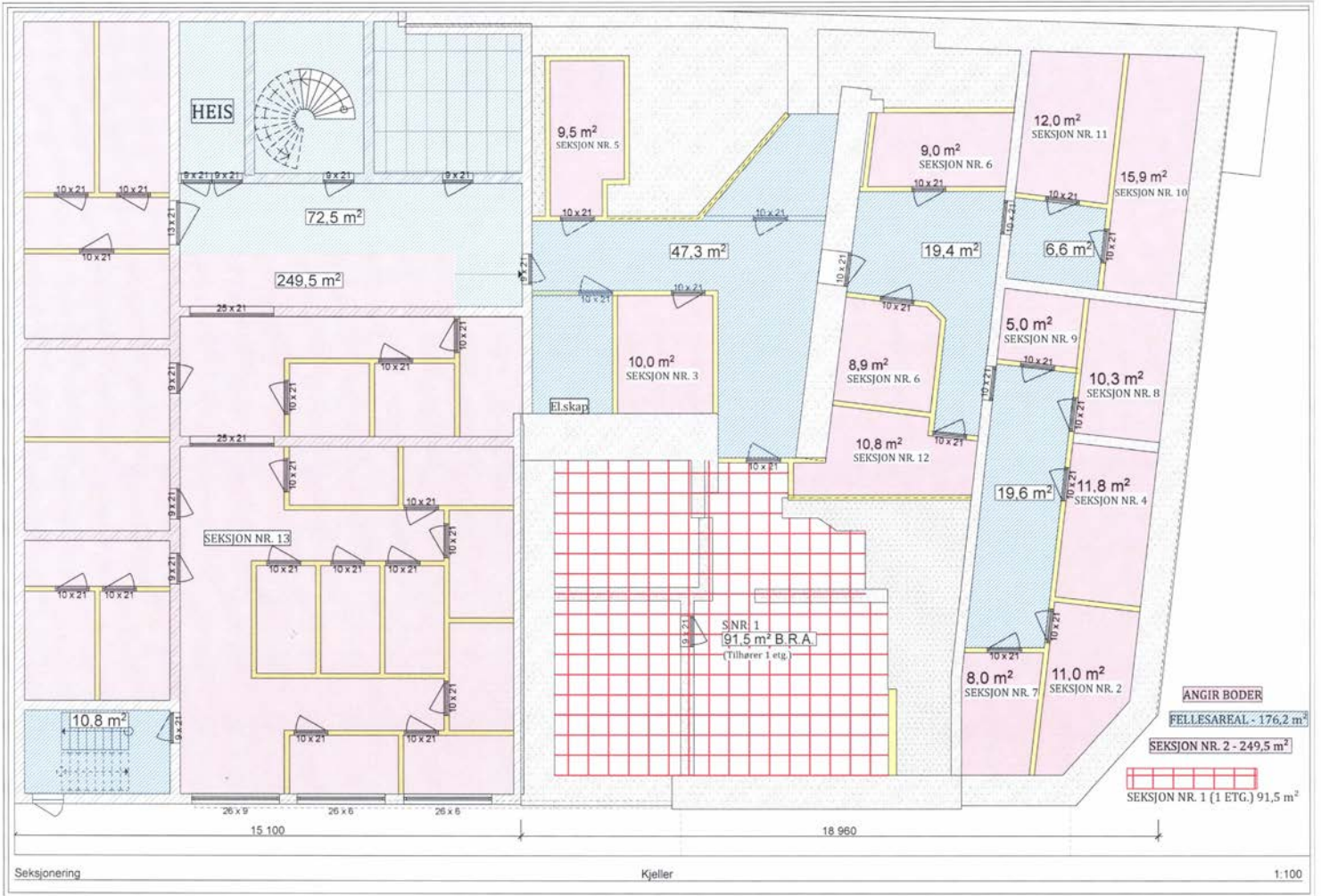


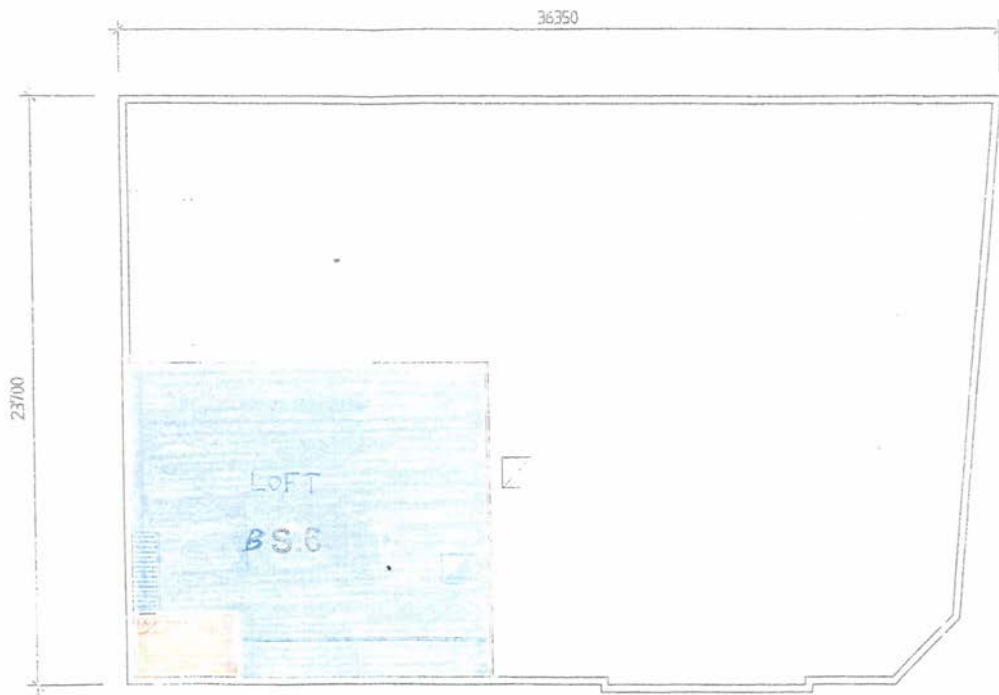
Seksjonering

3. Etasje

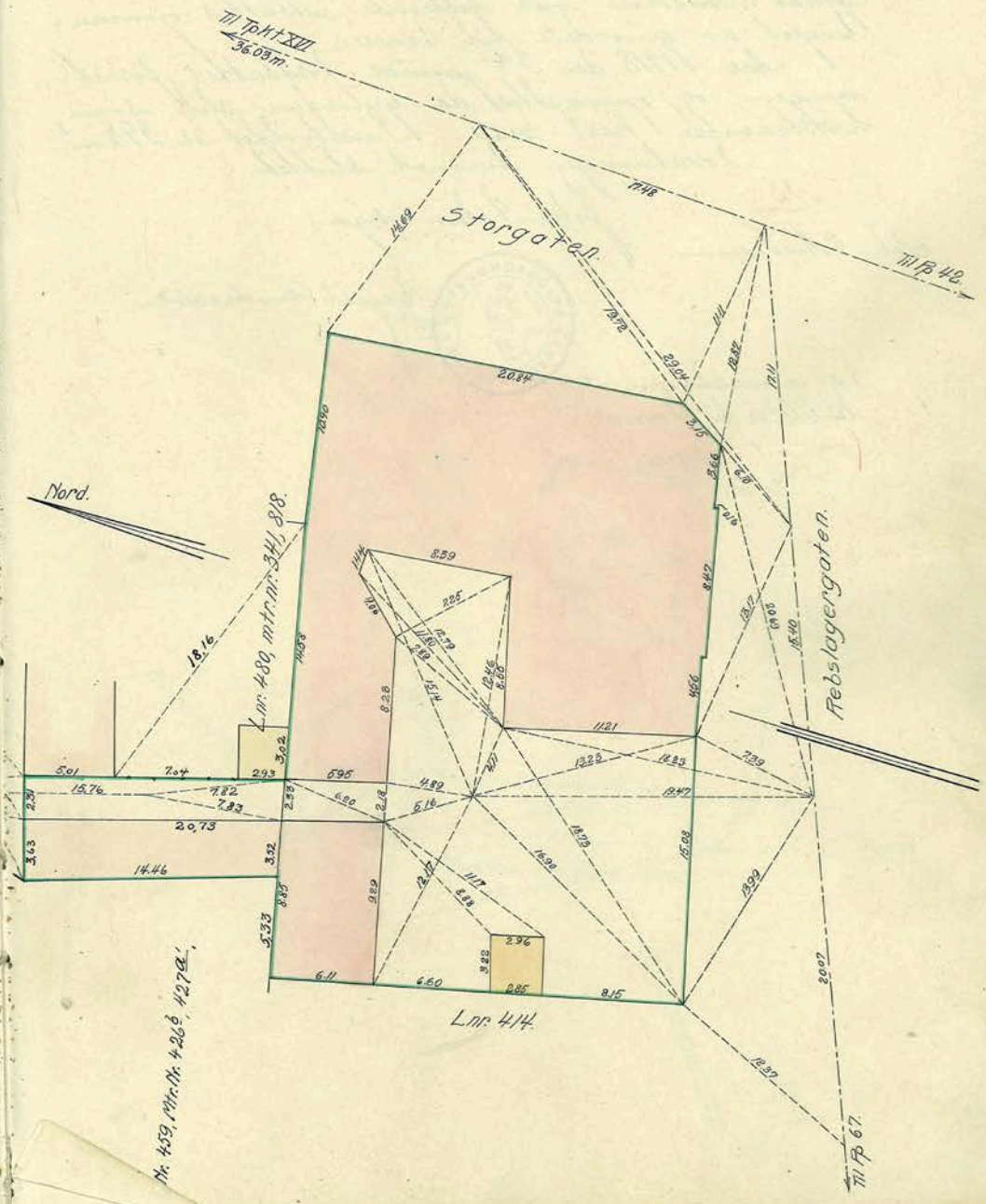
1:100







Kart
 over
 Grunden lnr. 479, mtr. nr. 338, 339, 425 b, 819 a², 819 a^b.
STORGATEN 18
 av indhold 908 m².
 Maal 1/250.



✓ Aar 1917, 23^{de} oktober blev en lovlig
opmaalingssforretning afholdt over grunden
nr. 479, skt. nr. 338, 339, 425 b, 819a², 819a¹-b,
Ithogaten, og administreret, og underskrevne
i overværelse af vidnerne Chr. Andersen og
L. Asbjørnsen, og vare alle vedkommende
indvarslet efter berømmelse, der vedlægges
protokolten.

Med forretningen mødte grundens eier
pålsemaker Gengenbach, og ejerne af tilstø-
ende grunde Pk. Ditteka Hansen og
Ragnvald Falch. Efterat grænserne var bestemte,
udsattes opmaalingen af grunden til senere.

Aar 1917 den 31^{de} oktober fortsattes for-
retningen, og opmaales da grunden sluttet
som husskæbende kort vist. Indholdet
et 908 m².

Forretningen hermed sluttet.
Johs. Golem. (sign.)

Chr. Andersen

For opmaalingen
Per 15-erferdigen Formel
Kasp. Kamm. 2/8-19.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 62, Bruksnr 103, Seksjonsnr 2	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Storgata 18, gatenr 6460	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1776 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.06.2007	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	41/2 103
Arealkilde:				Areal felles tomt:	977,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/103/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/8	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/9	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/10	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/12	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/13	0,0
Reseksjonering	Forretning:	25.10.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.10.2023	Berørt	3101/62/106	0,0
			Berørt	3101/62/190	0,0
			Berørt	3101/62/192	0,0
			Berørt	3101/62/687	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/103/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/8	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/9	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/10	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/12	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/13	0,0
Reseksjonering	Forretning:	03.12.2018	Etablert/Endret	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2018	Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/8	0,0
Reseksjonering	Forretning:	03.12.2018	Etablert/Endret	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2018	Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
Reseksjonering	Forretning:	14.08.2018	Avgiver	3101/62/103	-127,5
	Matrikkelført:	14.08.2018	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/62/190	0,0
			Berørt	3101/62/192	0,0
			Berørt	3101/62/687	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/13	0,0
			Mottaker	3101/62/103/0/1	50,6
			Mottaker	3101/62/103/0/3	12,5
			Mottaker	3101/62/103/0/5	12,5
		Mottaker	3101/62/103/0/6	14,7	
		Mottaker	3101/62/103/0/10	24,8	
		Mottaker	3101/62/103/0/12	12,5	

Reseksjonering	Forretning:	19.04.2016	Etablert/Endret	0101/62/103/0/11	0,0
	Matrikkelført:	19.04.2016	Etablert/Endret	3101/62/103	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/103/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.06.2007	Avgiver	3101/62/103	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/62/103/0/2	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Storgata 18	H0302	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

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

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

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

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

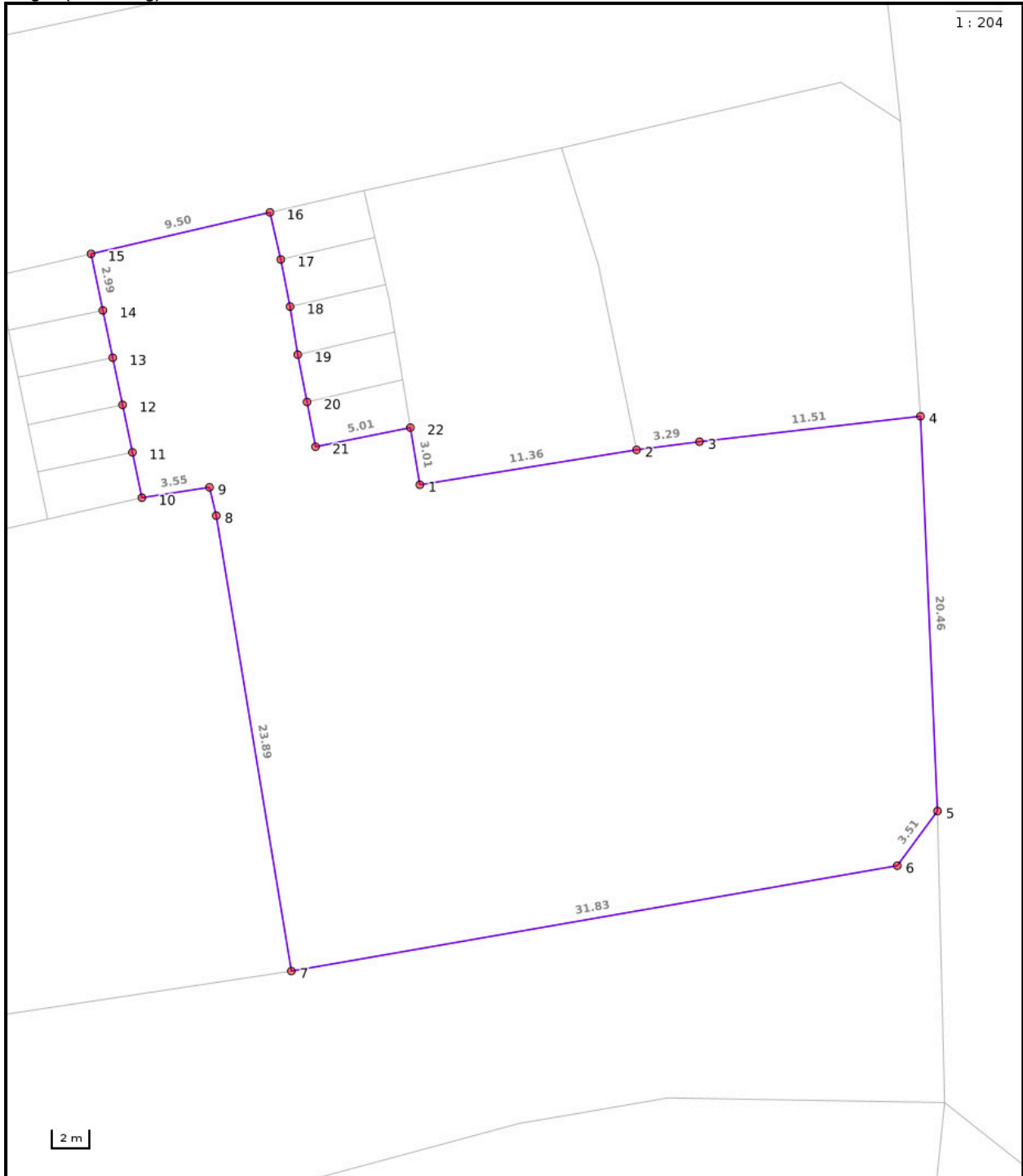
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

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

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

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



EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Storgata 18 (Marius Martin Myren)
Vår referanse: 3229265/21836536
Bestilling: C3 2023-07-05 (2) 125

Dato
05.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1214110	200	3.9.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	62	103	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**Melding til tinglysing**

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

Løpenummer for forretning: 602381587
Vedlegg: Ja

epn 18/3251

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
959159092

Navn
HALDEN KOMMUNE

Adresse
Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
130865

Navn
DAHL BJØRN RUNAR

Bruksenhet
Adresse
GRIMSRØDDHØGDA 28, 1786 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
0101

Gnr
62

Bnr
103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1214110 Tinglyst: 03.09.2018
STATENS KARTVERK

18/3851

for 116/18

18 JUL 2018

Søknad om reseksjonering

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

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

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

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

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
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)
1	N	833	G
2	N	36	
3	B	137	G B
4	B	67	
5	B	74	G
6	B	181	G B
7	B	39	
8	B	66	
9	B	87	
10	B	252	G B
		Nevner =	2103

Date	Innsenderens underskrift
270618	Bjørn-Runar Dahl

4. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen øvrige endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen øvrige endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen øvrige endringer.
<p><i>Se vedlegg.</i></p>

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Undertegnede erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier fortsatt har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
d) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <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 samt 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
h) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny (e) seksjon (er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner
i) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Søknad om reseksjonering – Sameiet Storgata 18, 1776 Halden

Kommentarer til pkt. 4 i søknaden:

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

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

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

Seksjon 5: 1 parkeringsplass (nr.5)

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

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

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

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

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

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

Alle seksjonene har bod i kjeller.



Rett kopi bekrefte

7. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket.
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan
c) Reviderte plantegninger over de bruksenheter du ønsker å endre, inkludert boder og andre tilleggsdeler som hører til seksjonen
d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheter skal ha utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring på seksjonen (e) (en urådighetserklæring er et tinglyst forbud mot at en eiendom for eksempel kan selges eller pantsettes). Samtykket må være med originale signaturer
g) Samtykke fra bank/panthaver hvis bruksenhets areal blir mindre eller formålet endres
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom resekjoneringen gjelder sammenheng av to eller flere eierseksjonssameier
Alle vedlegg skal være i A4-format.

8. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg/vi bekrefter at plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen (i eksisterende bygning)

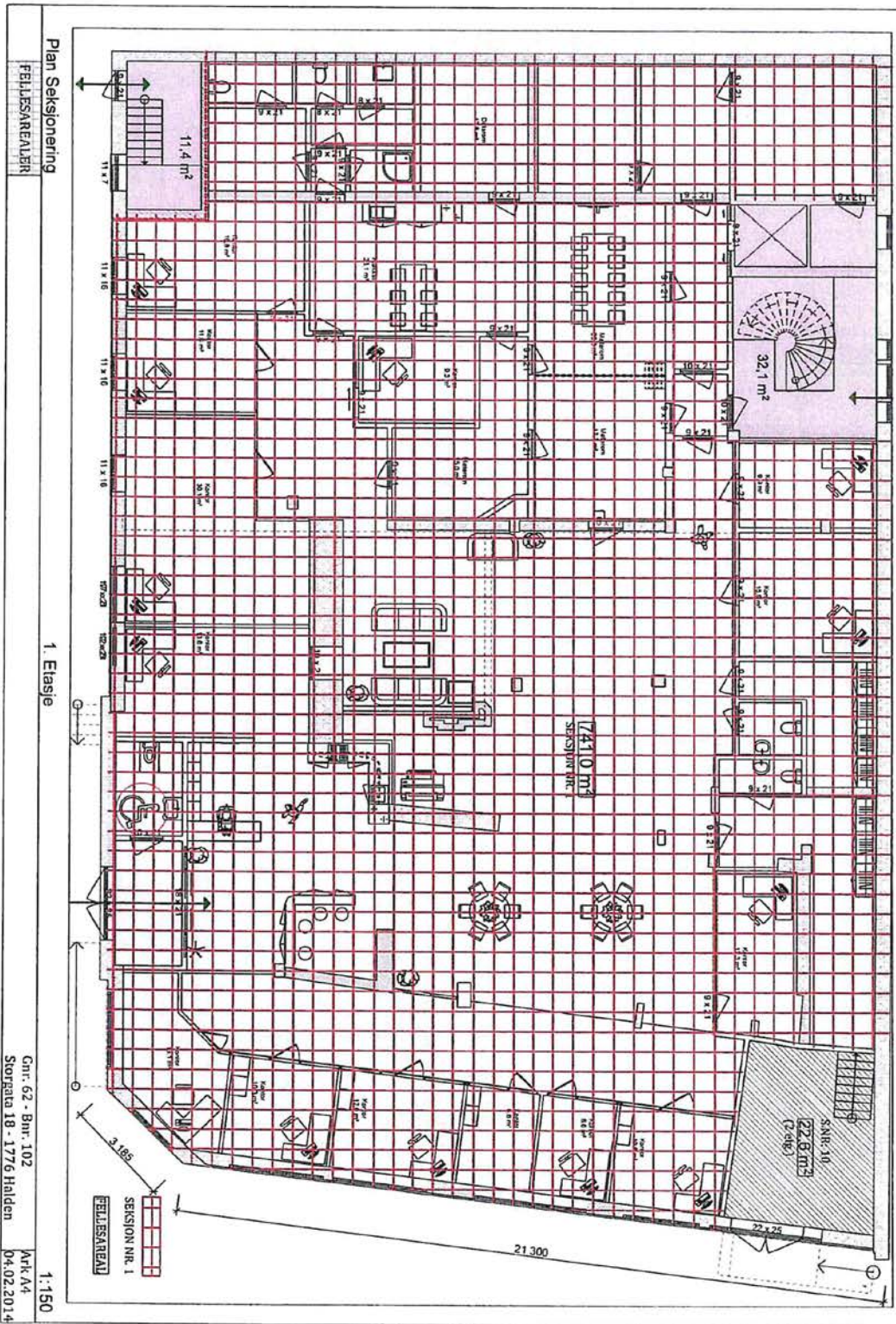
9. Underskrifter		
Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver BJORN-KNUT DAHL
Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret Gaus Cousuit 17/5	Gjenta navn med blokkbokstaver GAUS COUSUIT 17/5
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Sørby Løren Hvaler Eiendom	Gjenta navn med blokkbokstaver SØRBY LØREN HVALER EIENDOM
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Bjørn Garnevoll	Gjenta navn med blokkbokstaver BJORN GARNEVOLL
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Marit Røed	Gjenta navn med blokkbokstaver MARIT RØED
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Nils-Ola Østby	Gjenta navn med blokkbokstaver NILS-OLA ØSTBY
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Vidar Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver VIDAR KRUSE
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Grethe J. Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver GRETHE J. KRUSE

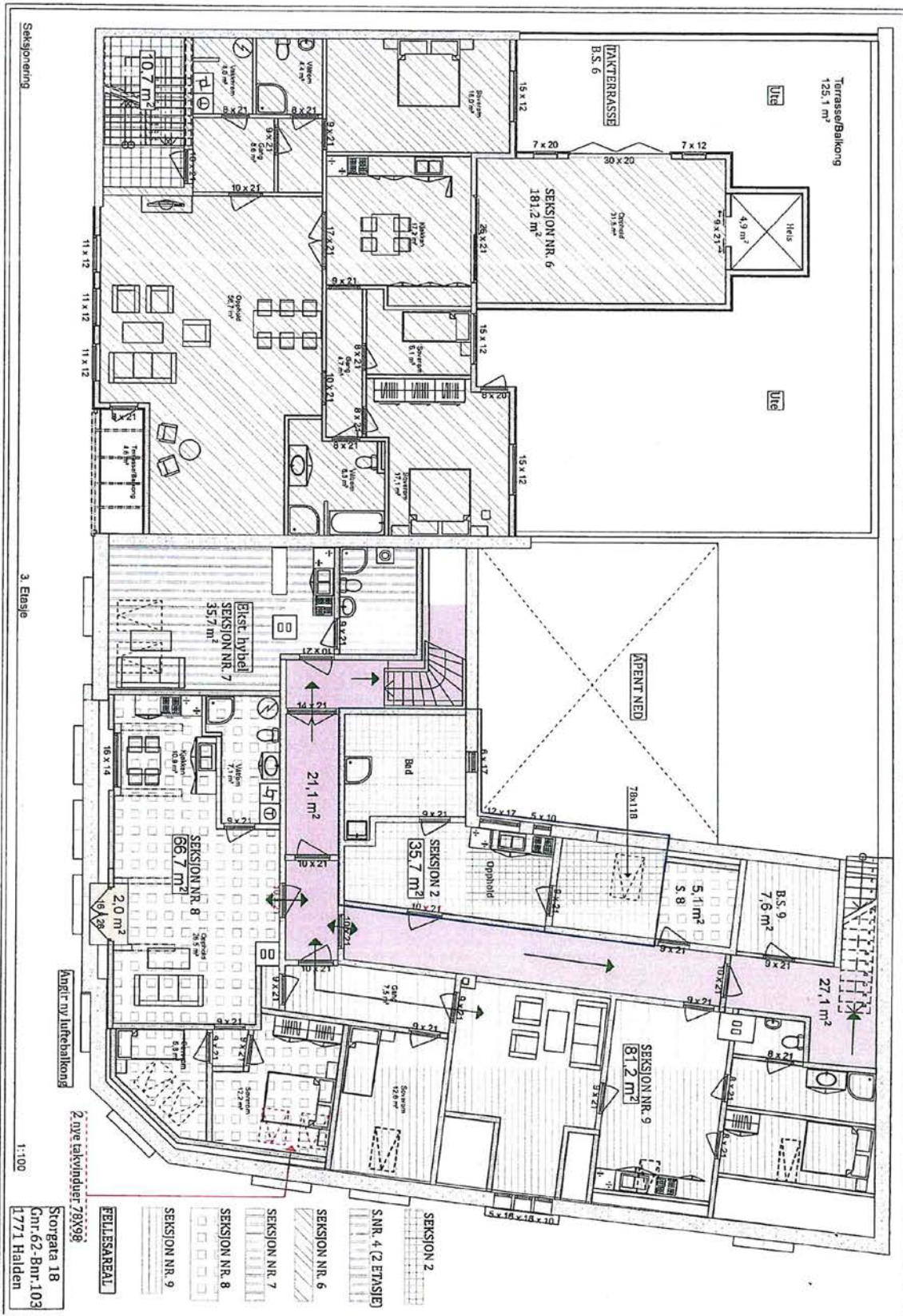
10. Styrets erklæring/samtykke		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjonering og/eller		
Styret samtykker til resekjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Halden 20062018	Underskrift Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn-Knut Dahl
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

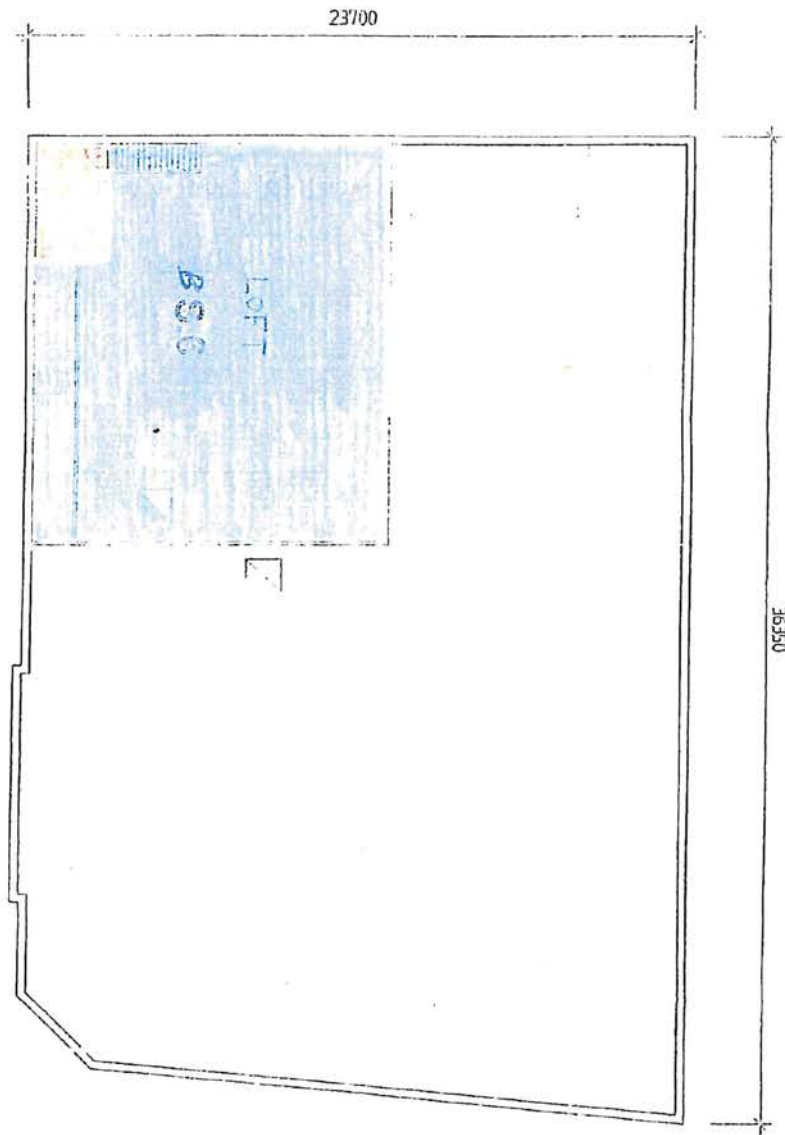
11. Samtykke fra ektefelle/registrert partner for boligseksjoner som får endret sin sameiebrøk etter reseksjoneringen		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

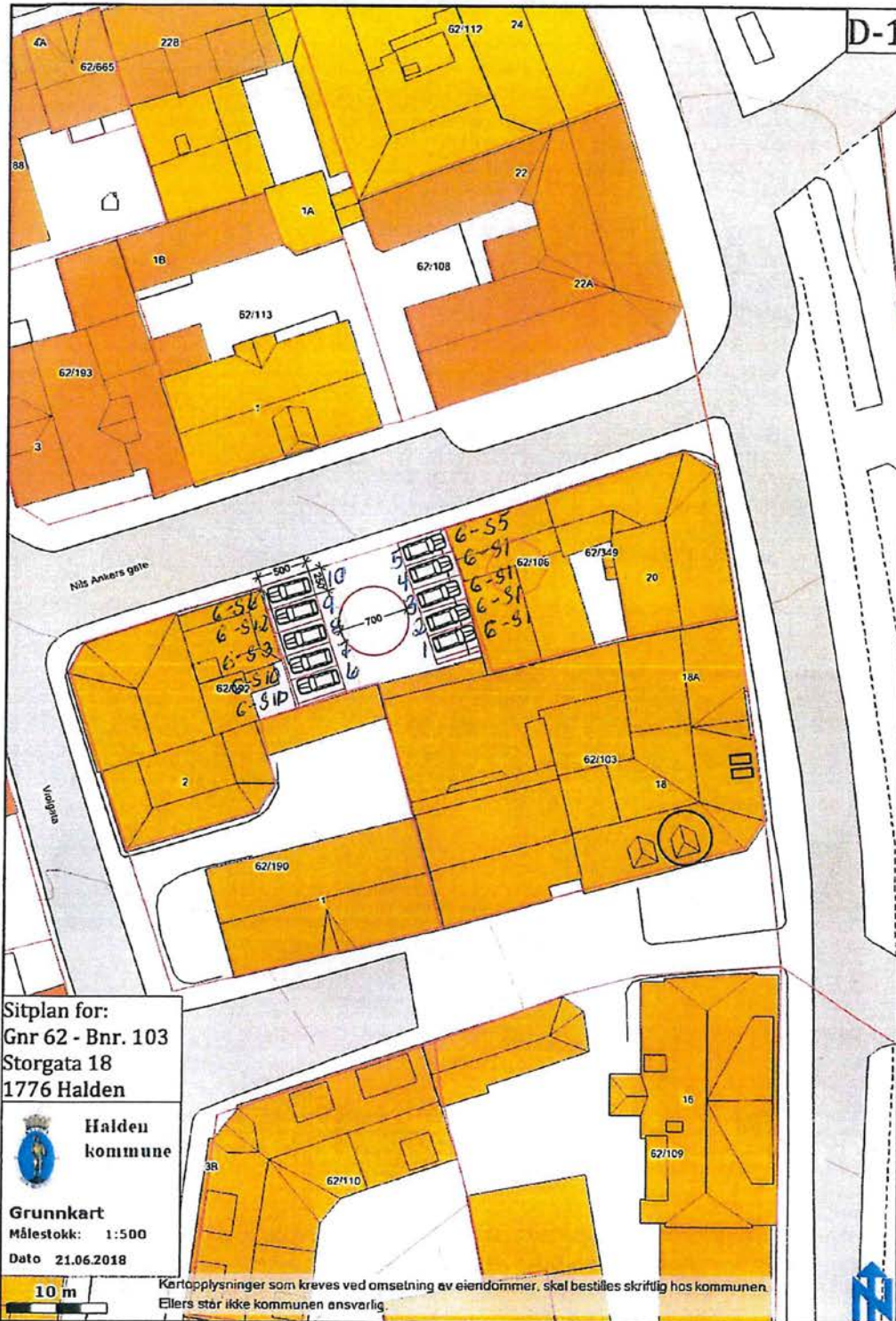
12. Kommunens vedtak om reseksjonering
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har vært på befaring
b) <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
c) <input checked="" type="checkbox"/> Vedtaket fremgår av punkt 13 nedenfor og/eller <input type="checkbox"/> vedtaket er vedlagt

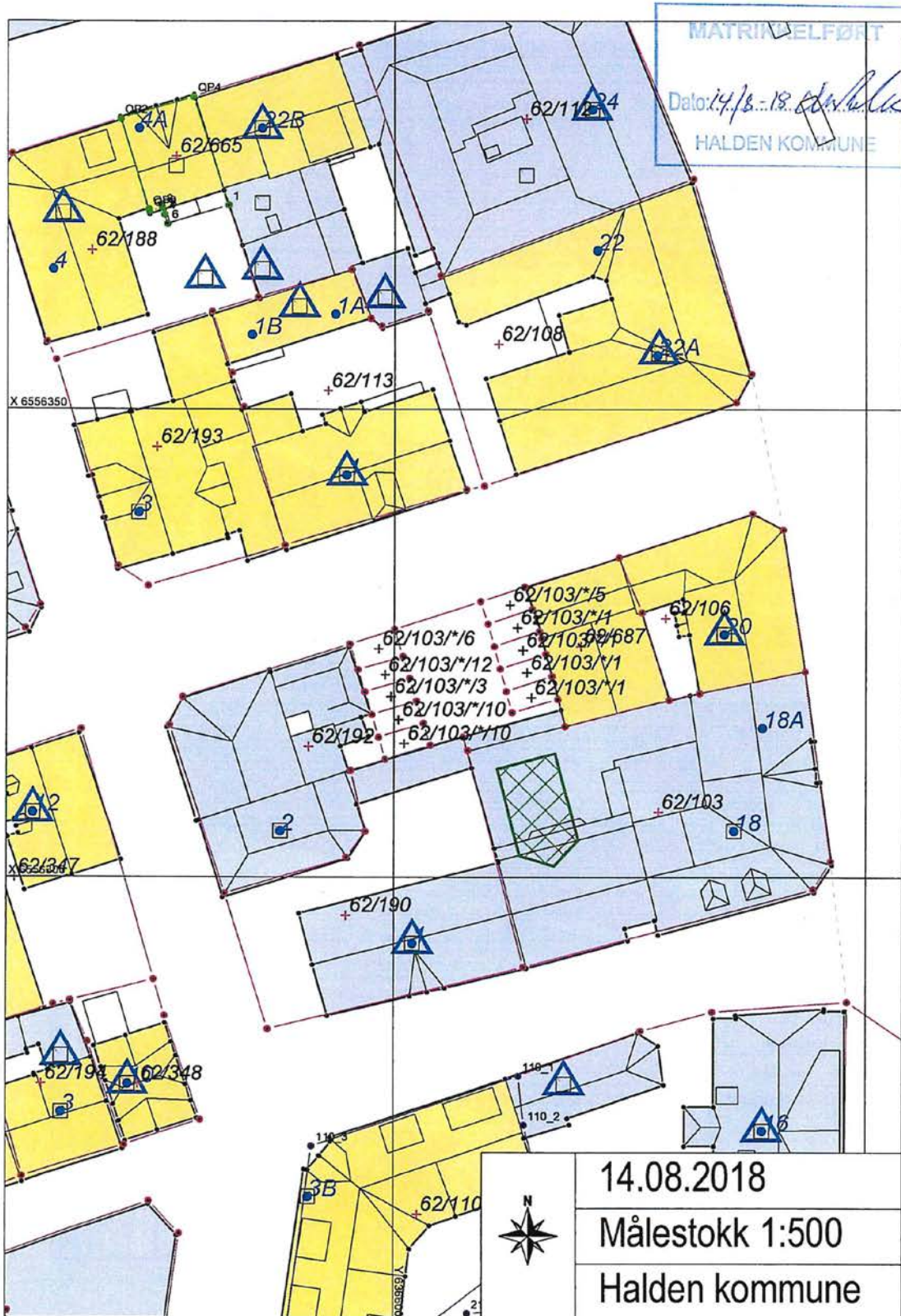
13. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for:					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0101	HALDEN	62	103		
Dato	Underskrift	Stempel			
17/7-2018		Halden kommune Matrikkelmyndigheten			











Gaus Consult as
Bjørn-Runar Dahl
Johan Stangs Plass 2
1767 Halden


8/29/2018

Svar til tilleggsspørsmål angående reseksjonering av Storgata 18

1. Med hensyn til at seksjon 2 som er avgitt fra Gaus Consult as til Bjørn-Runar Dahl og seksjon 9 så ble denne anskaffet for kr 237572. Dette er en næringsseksjon og verdi som skal tillegges seksjon 9 er da 22 kvm av 120. Seksjon 9 vil dermed øke fra 65 til 87 kvm. Vederlagssum for denne avgivelsen er da $237572 * 22 / 120 = 43555$ kr. Førtitretusenfemhundreog femtifem er summen dok avgift skal beregnes fra.
2. Når det gjelder seksjon 3 og 10 så er det ikke tillagt noe areal fra andre seksjoner eller sameie. Dette gjelder kun en tinglysning av rett som har tilhørt leilighetene hele tiden.

Dette skulle besvare de spørsmål som gjelder reseksjoneringen sammen med annen tilsendt dokumentasjon og vi imøteser deres snarlige behandling og endelig seksjonering.

Med vennlig hilsen


Bjørn-Runar Dahl

Rett kopi bekreftes

**Halden kommune**
GeodataSTATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

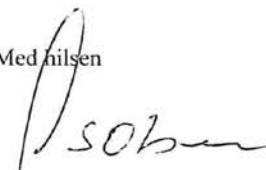
Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/3851-4	062/0103	Jan Sverre Olsen,	30.08.2018

— **Reseksjonering gnr. 62 bnr. 103 i Halden.**

Viser til deres brev datert 21.08.2018.

Da nevneren i sameiebrøken endres, har søker valgt å oppføre alle seksjonene i pkt. 4. Her framgår også hvilke seksjoner som har tilleggsareal bygg og grunn etter reseksjoneringen. Disse arealene framgår av tegningene og utskriften av matrikkelkartet. Når det gjelder dokumentavgift ved utvidelse av seksjonene vises til vedlagte brev fra Bjørn-Runar Dahl datert 29.08.2018. Vedlagt følger også samtykke fra panthaver i seksjon 1, Handelsbanken.

Med hilsen

Jan Sverre Olsen
Fagleder geodata

Rett kopi bekrefites

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.noBesøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.noTelefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Storgata 18 (Marius Martin Myren)
Vår referanse: 3229266/21836541
Bestilling: C3 2023-07-05 (2) 127

Dato
05.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1644177	200	5.12.2018	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

eph 18 / 5654

 **Melding til tinglysing**

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

Løpenummer for forretning: 602454729
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092
Navn HALDEN KOMMUNE
Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0101
Gnr 62
Bnr 103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1644177 Tinglyst: 05.12.2018
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Bod på 5m² overgis fra seksjon 8 til seksjon 2.
(begge seksjoner med samme eier: Caros Coustalt 1/3)

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, 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 05/11 2018 | Innsenderens underskrift *Artem-Heen Dalu*

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/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 og 8	ÅRDEN 5/11-18	<i>Bjørn-Kenn Dahl</i>	BSØRD RUKAR DAHL

Dato 05/11/2018 Innsenderens underskrift *Bjørn-Kenn Dahl*

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 HALDEN 5/11-18	Underskrift <i>Peter Dahl</i> STYRETS LEDER	Gjenta navn med blokkbokstaver BRYAN RYHAE DAHL
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 62	Bruksnr. 103	Festenr.	Seksjonsnummer 2038
Dato 08.11.2018	Underskrift <i>P. Sørensen</i>	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten			

Dato 05/12/2018	Innsenderens underskrift <i>Bjørn-Knut Dahl</i>
--------------------	--

EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Storgata 18 (Marius Martin Myren)
Vår referanse: 3229264/21836531
Bestilling: C3 2023-07-05 (2) 126

Dato
05.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
133242	200	14.2.2008	RESEK/DELING AV SEKSJON

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

DnBNOR

Park Eiendom AS
Storgata 18
1776 Halden

Vår ref.
BMB /RØ/SB

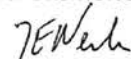
Deres ref.
Fritz Bergstrøm

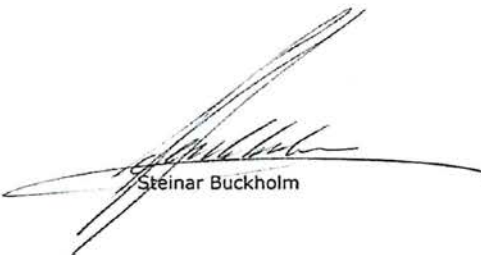
Dato
Halden, 13. februar 2008

Samtykke til seksjonering

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

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Bank ASA


Jøn Erik Nesle
Kundeansvarlig

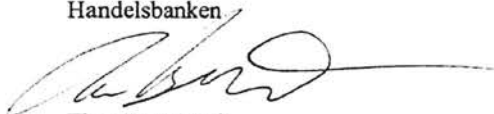

Steinar Buckholm



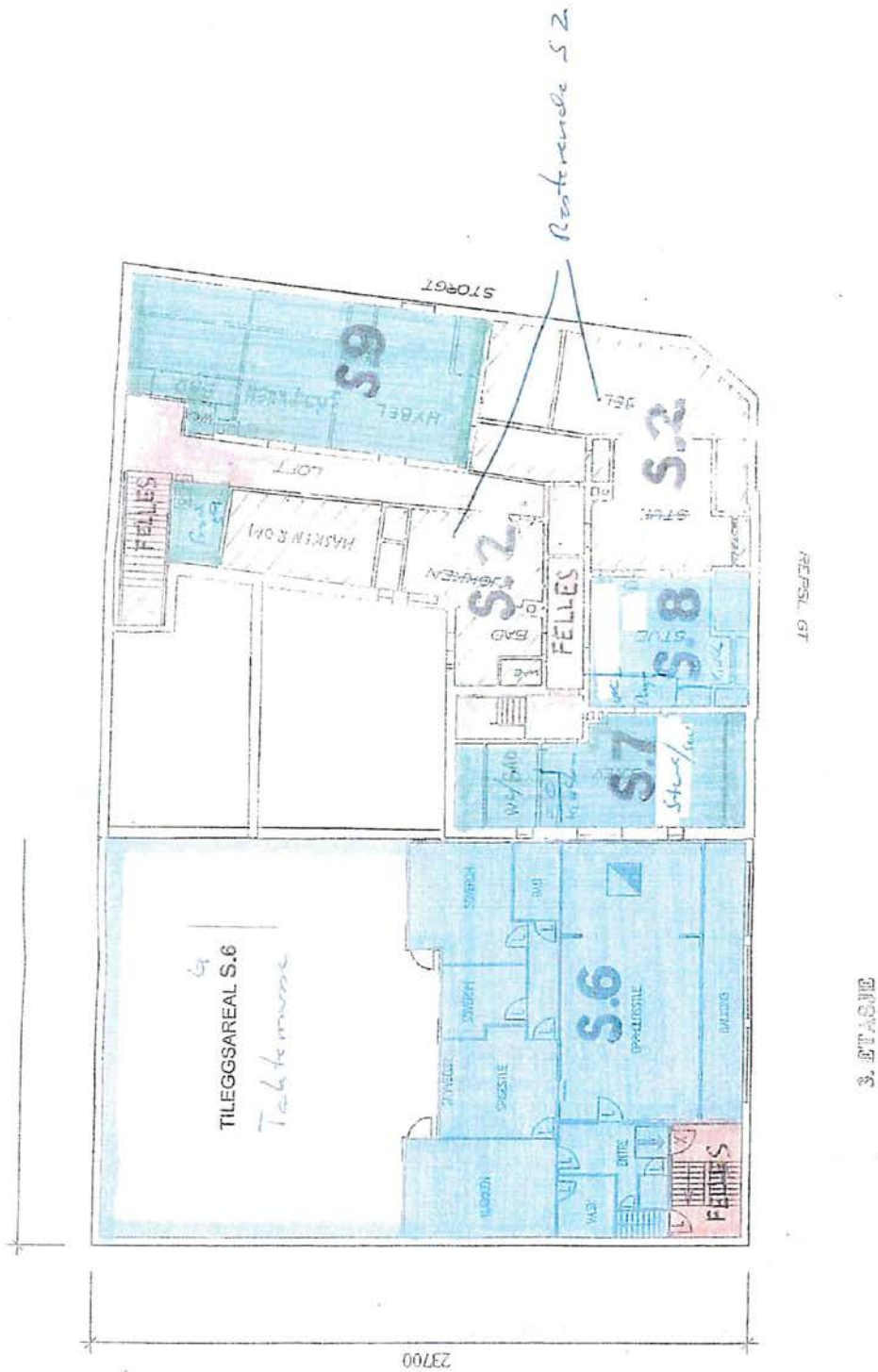
Ratt kopi bekreftes

Handelsbanken
HaldenHafsørød & Partners
Festningsgata 29
1767 Halden*Vår/Our ref.:*
Vidar Olav Larsen*Deres/Your ref.:**Dato/Date:*
31. januar 2008**Samtykke reseksjonering**

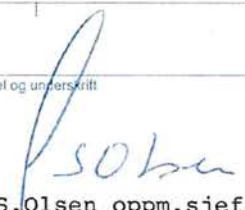
Handelsbanken som panthaver i gnr. 62, bnr. 103, snr. 2 i Halden, tilhørende Park Eiendom AS samtykker herved i at eiendommen reseksjoneres ihht oversendt reseksjoneringsbegjæring signert av Park Eiendom AS.

Med vennlig hilsen
HandelsbankenThor Brattested
BedriftsrådgiverVidar Olav Larsen
BedriftsrådgiverRett kopi bekreftes
T.O.L.





8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
31/1 2008	 FRITZ BERGSTRÖM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
62	103		2	Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
05.02.2008		 J.S.Olsen oppm.sjef		
HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten				

Noter:

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato 31/1 2008	Hjemme/eiaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  FRITZ BERGSTRÖM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sammetruken reduseres)

Adresse: Halden kommune org.nr. 974591693

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

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

plass for tinglysningsstempel  Doknr: 133242 Tinglyst: 14.02.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0101	HALDEN	62	103
Postnr	Snr		
	2		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Isøelt andel ³⁾
9.1.05.3.75.04	Park Eiendom AS	1/1

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1				13				25			
2	N	120		14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10	B	151	BG	22				34			
11	B	101	G	23				35			
12				24				36			
				Sum tellere:		372	= nevner:		2.377		

4. Supplerende tekst⁷⁾ OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Seksjon nr.2 er oppdelt i to boligseksjoner og en næringsseksjon

EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Storgata 18 (Marius Martin Myren)
Vår referanse: 3229263/21836526
Bestilling: C3 2023-07-05 (2) 124

Dato
05.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506308	200	25.6.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	62	103	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til:
 Halden kommune
 Svenskegaten 6

 Fødselsnr./Org.nr:
 974591693
 Ref.nr.


Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

 1776 HALDEN
 Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.
0101	Halden	62	103		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
910537504	Park Eiendom as	



 Doknr: 506308 Tinglyst: 25.06.2007
 STATENS KARTVERK

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

 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.
 Sum tellere: 2377 = nevner: 2377


4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

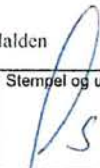

 Dato: 28.11.06
 Partenes underskrift: 

 Dokumentet kan tinglyses.
 Handelsbanken
 22 JUNI 2007
 HALDEN

SignForm 04/2005

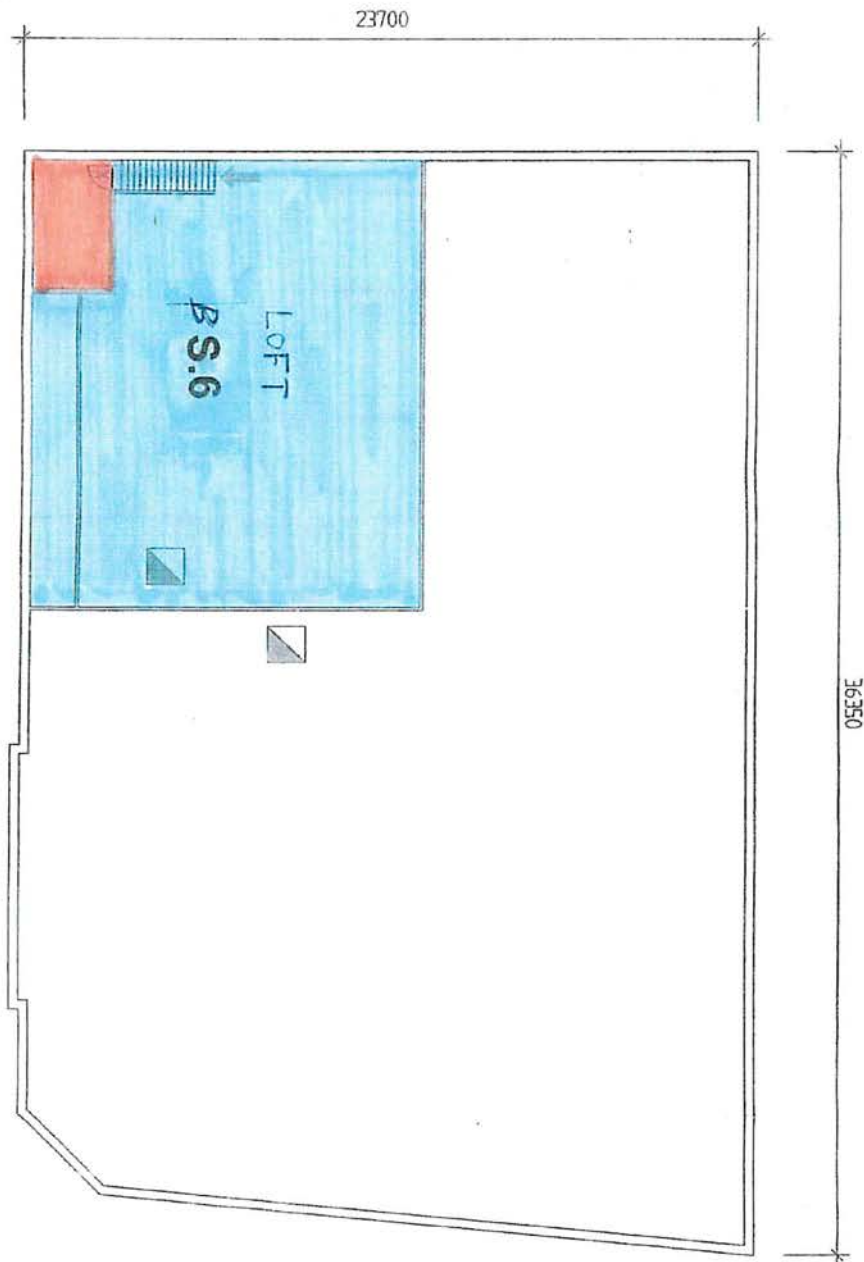
5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato Halden, 28. november 2006	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
62	103			Halden	kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift			
Halden 18/6-07		 			

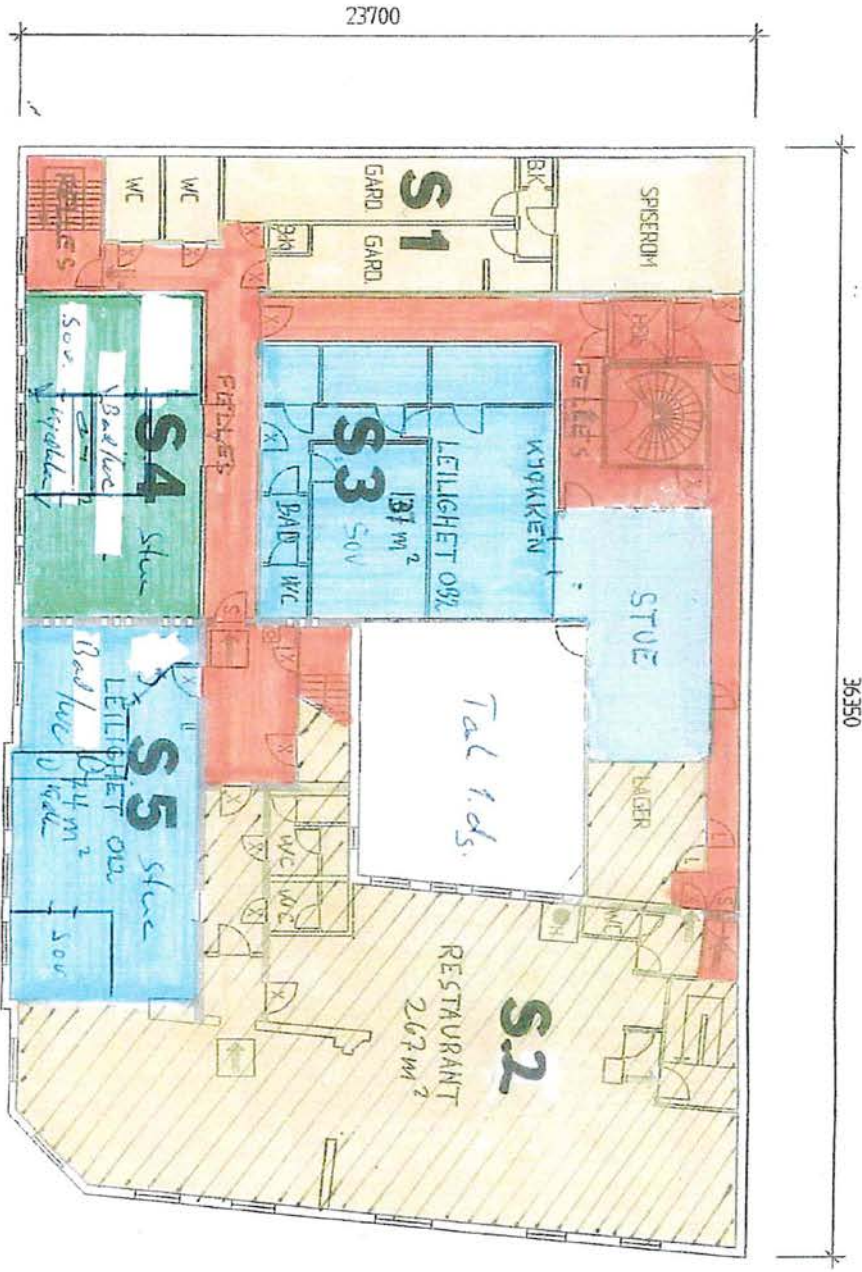
Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
	



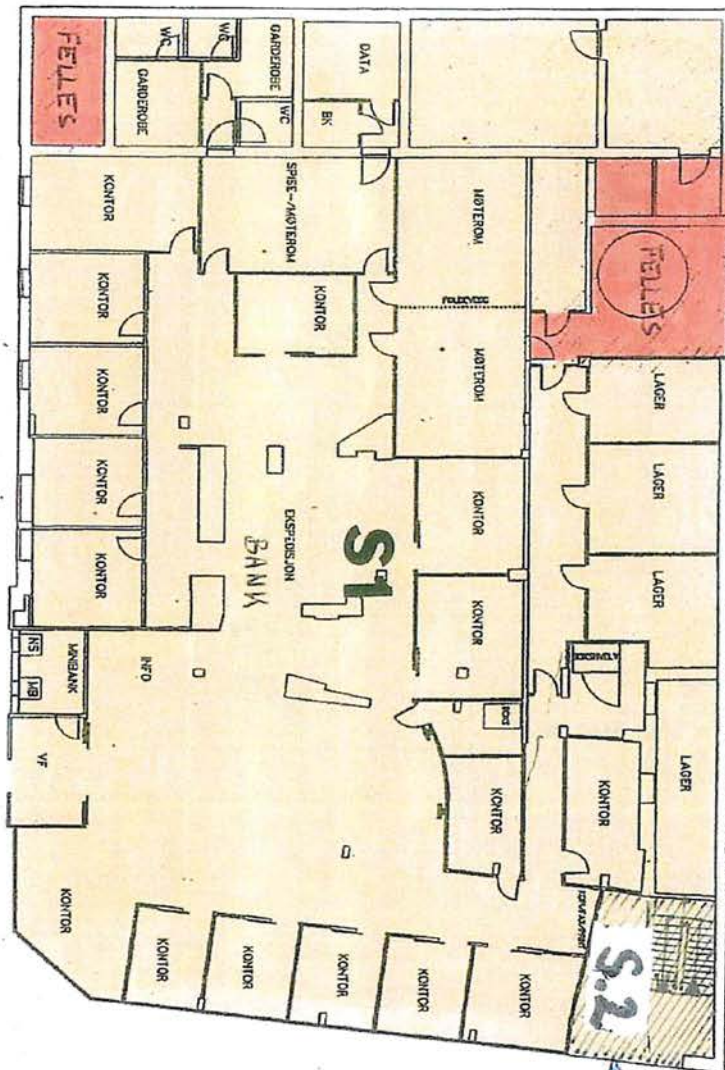
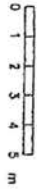
3. ETASJE





2. etasje

1. ETASJE

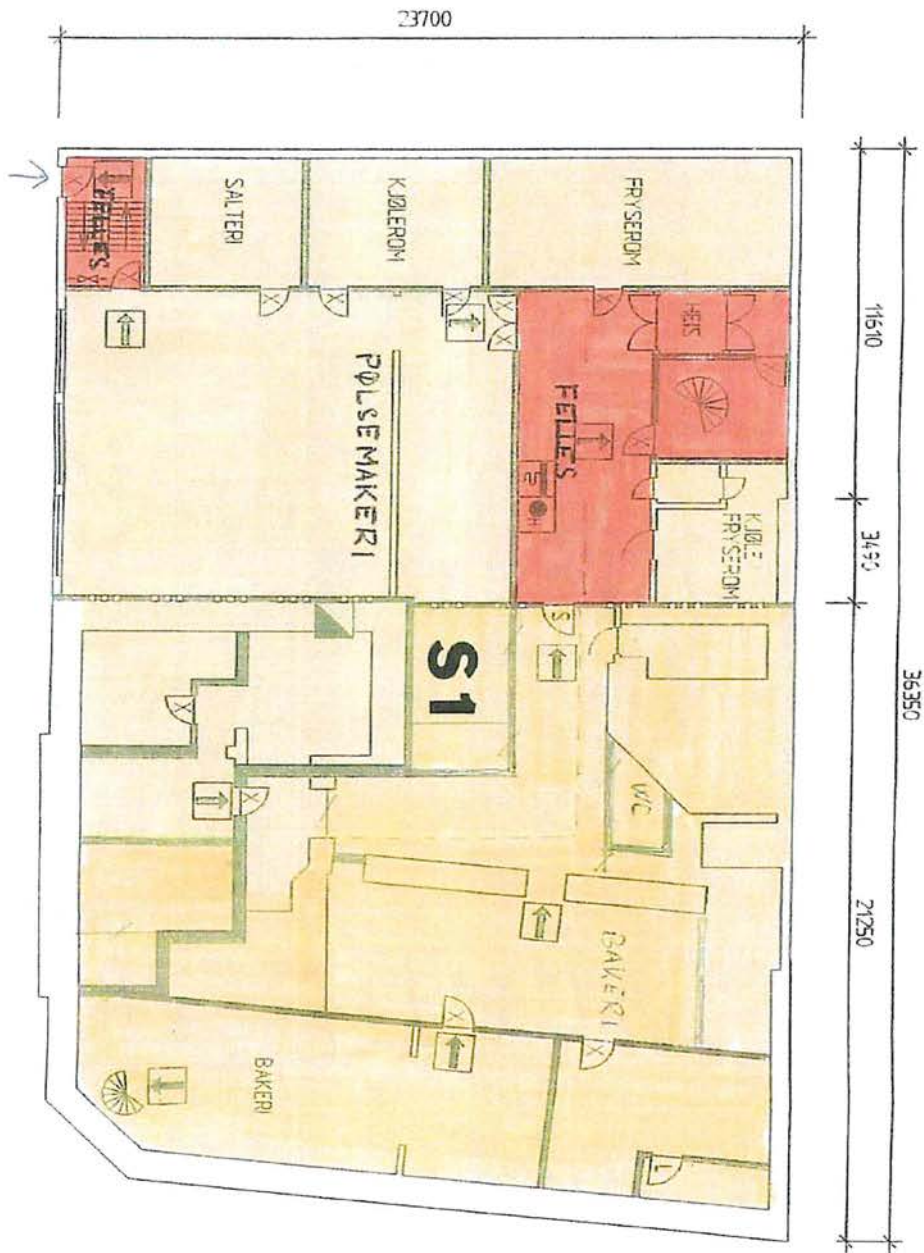


Byggn. rev./utvidelse ikke kontr.mdt av Roar Jørgensen AS.
 Fil tfo LOF -- utkast pr. 03.11.00

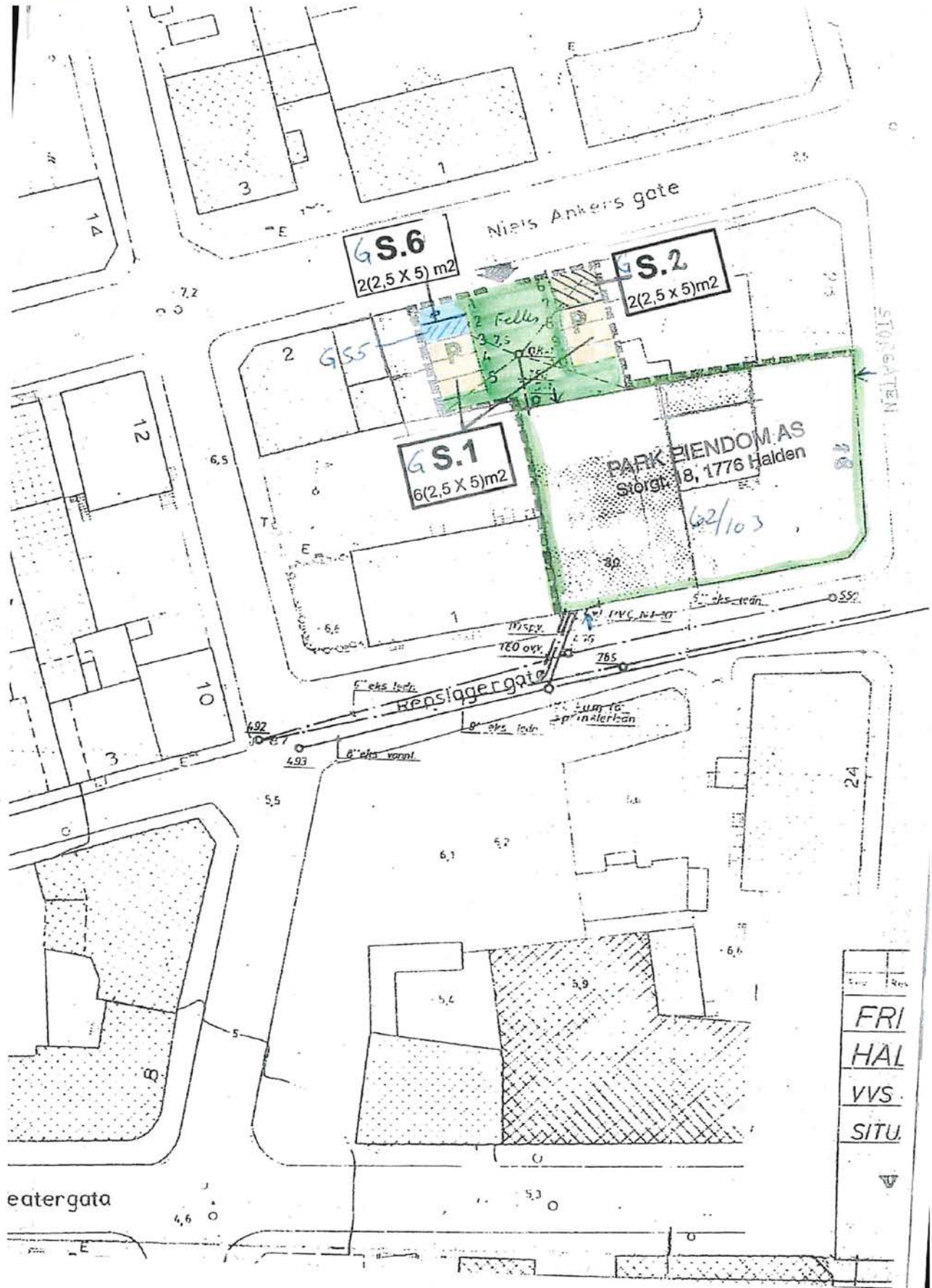
Rev.	08.11.00	Upr.	Kee	Elf	Prosjekt	Storgatan 18
Dato	03.01.97	Upr.	Hv		Bygget	Halden
Prosjekt	AK91	Upr.			Plan	1. etasje
Oppmåling	AK91	Upr.			Rel	1:200
Digitilering	AK91	Upr.			Etasjer	XT01B
Prosjekt	AK91	Upr.			Upr.	505

ROAR JØRGENSEN AS
 Postboks 201, 1407 STORSTRA, Tlf. 21 99 00

Oppmåling NOR
 Kartverket

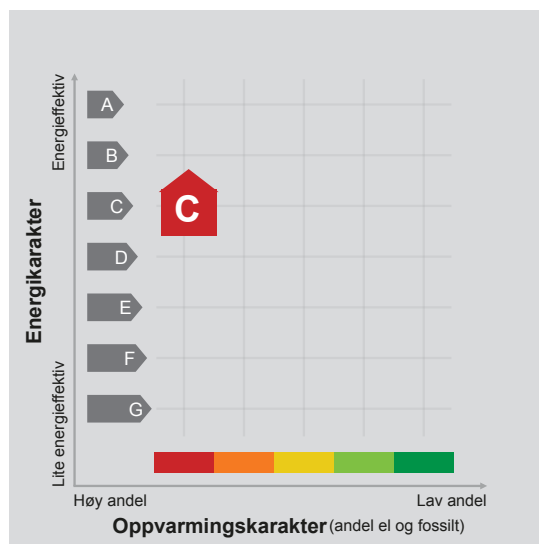


UNDERETASJE



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.



Sentrumsplan for Halden 2017 - 2029

Bestemmelser

Rettet etter formannskapetets behandling 7. mars 2017

Kommunedelplan

Innhold

Gjeldende veiledninger.....	5
Verne vurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.....	5
Bestemmelser.....	5
§ 1.1 RETTSVIRKNING	5
§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1).....	5
§ 1.3 Støysone.....	6
§ 1.4 Luftforurensning.....	6
§ 1.5 Faresone.....	6
§ 1.6 Grunnundersøkelser.....	6
§ 1.7 Sikringssone jernbane.....	7
§ 1.8 Kulturminner.....	7
§ 1.9 Sjøareal.....	7
§ 1.10 Universell utforming.....	7
§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser	8
§ 2.1 Formål.....	8
§ 2.2 Områdekarakter	8
§ 2.3 Gatestruktur	9
§ 2.4 Kvartalsstruktur	9
§ 2.5 Bebyggelsens formspråk.....	9
§ 2.6 Hjørner.....	9
§ 2.7 Tak.....	10
§ 2.8 Materialbruk	10
§ 2.9 Avfallshåndtering	10
§ 2.10 Sykkel/bilparkering.....	10
§ 2.11 Overvann.....	11
§ 2.12 Riving	12
§ 2.13 Byggehøyder.....	12
§ 2.14 Bebygd areal BYA.....	12
§ 2.15 Arealer til lek og opphold.....	12
§ 2.16 Formålsbeskrivelse	13
Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:	13
Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA.....	13
§ 2.17 Markiser og baldakiner.....	13
§ 2.18 Bebyggelsesstruktur.....	13
§ 2.19 Bygningsdybder.....	14

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA).....	14
§ 2.21 Arealer til lek og opphold.....	14
OS	15
§ 2.22 Arealer til næringsvirksomhet.	15
«Park Hotell»	15
§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell».....	15
Tista/Høvleriområdet.....	15
§2.24 Tistasenteret/Høvleriet.....	15
JERNBANE.....	15
§2.25 Uttrekkssporet på Mølen.....	15
§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.....	15
Fisketorget	16
§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål	16
§ 3 OFFENTLIGE ROM.....	16
Fellesbestemmelser.....	16
§ 3.1 Offentlige fellesrom.....	16
§ 3.2 Møblering i offentlige rom	16
§ 3.3 Belegningsstein.....	16
§ 3.4 Ramper.....	16
§ 3.5. Reklame	17
§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	18
§ 4.1 parkering.....	18
§ 4.2 Gatebelegning.....	18
§ 5 HENSYNSSONER.....	19
§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø	19
§ 5.2 Spesialområder	19
§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse.....	19
§ 5.4 Rammer for endringer.....	19
§ 5.5 Restaurering.....	19
§ 5.6 Riving	19
§ 5.7 Hensynsone Jernbane.....	20
§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR.....	20
§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart	20
§7 Rekkefølgebestemmelser	20
§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter.....	20
§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter	20

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22.....	20
RETNINGSLINJER	21
Retningslinje til § 1.3 Støysone	21
Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning	21
Retningslinje til § 1.5 Faresone	21
Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate	21
Retningslinje til § 2.20.....	21
Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø.....	22
Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:	22
MØLEN	22
JERNBANETOMTA.....	22
GRØNLAND.....	23
STANGELØKKA / HOLA	23
RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.	23
OS.....	24
OS KIRKEGÅRD	24
Krav til søknad.....	25
8.1.1 Faglig kompetanse	25
8.1.2 Estetiske begrunnelser	25
8.1.3 Stedstilpassing	25
8.1.4 Modell	25
8.1.5 Soldiagram	25
8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan	25
8.7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1).....	25

Gjeldende veiledninger

Verne vurderingen utdyper og supplerer sentrumsplanens bestemmelser, plankart og temakart.

Verneverdivurdering av bygninger og bygningsmiljøer vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER, gir kunnskap og føringer til bygninger, miljøer og områder som er vurdert å ha vernegrad i forhold til definerte kriterier.

Bestemmelser

§ 1.1 RETTSVIRKNING

(jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) § 1-5)

Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel gjelder hele kommunen, også sentrum.

Kommunedelplan for sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner.

Eldre reguleringsplaner gjelder der det ikke er motstrid eller i de tilfeller de er utfyllende i forhold til sentrumsplanen.

Reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan sentrum:

Reguleringsplan G 675 Os Alle 4,9,11,13 gjelder foran sentrumsplanen.

Bestemmelser for bygninger som er regulert til vern i vedtatte reguleringsplaner skal fremdeles gjelde, selv om bygningene ligger utenfor område avmerket som hensynssone bevaring kulturmiljø (H-570).

§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr. PBL § 11-9 nr. 1)

Pkt. 1:

Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med sentrumsplanen, kan kommunen kreve regulering. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt. 2:

For store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer vesentlige konsekvenser for sentrumsområdet, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Pkt.3:

Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på fredede og verneverdige bygninger (dvs. bygninger angitt med vernegrad i temakart verne vurdering bebyggelse/område) eller kulturmiljøer, dvs. ved

riving av verneverdige bygninger, oppføring av større nærliggende bygninger eller tilbygg, samt store fasadeendringer

Pkt.4:

Skoler, barnehager eller andre større trafikkgenererende tiltak skal reguleres. Trafikkanalyser skal legges til grunn for å kunne vurdere hvilke tiltak som ikke krever regulering etter denne bestemmelsen.

Pkt. 5:

Kirkegården på Os med utvidelse.

Pkt. 6:

Byggetiltak som går over tillat gesimshøyde for et kvartal skal reguleres.

§ 1.3 Støysone

(jfr. PBL. § 11-8a)

I områder som ligger inntil riks- og fylkesveger, samt Indre ringvei (Stadionbakken – Høvleriet – Mølen – Jernbanegata – Tollbugata), skal søker ved ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse gjøre nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

Støygrenser i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), tabell 3, skal legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen (jf. retningslinje § 1.3).

Ved utbygging på andre områder der kommunen har tvil om støynivået er under terskelgrense til Gul sone i støyretningslinjen, skal søker gi nærmere vurdering av støy og dokumentasjon av tilstrekkelige tiltak.

§ 1.4 Luftforurensning

(jfr. PBL § 11-9 pkt.6)

Normer for luftkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.

§ 1.5 Faresone

(jfr. PBL § 11-8a)

Innenfor faresoner tillates ikke ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, uten nærmere vurdering av faren og dokumentasjon av sikringstiltak.

Jfr. TEK10 § 7. 1 – 4.

§ 1.6 Grunnundersøkelser

(jfr. PBL § 28-1)

Ved tvil om grunnforhold kan kommunen kreve dokumentasjon på grunnforhold og evt. pålegge grunnundersøkelser før bygging tillates.

§ 1.7 Sikringszone jernbane

(jfr. PBL § 11-8 b)

Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller anneninstallasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag.

Tillatelse er ikke nødvendig når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei. Vedtak etter første punktum kan påklages til departementet.

Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilkårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.

§ 1.8 Kulturminner

(jfr. PBL § 11-8 c))

Ved tiltak i grøntområder, inkludert parker og kirkegårdsområder, må fylkeskonservatoren varsles, slik at en kan avklare om det finnes uregistrerte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 1.9 Sjøareal

(jfr. PBL §11-9 pk.t 8)

Ved tiltak som omfatter sjøareal skal Norsk Maritimt museum varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering

§ 1.10 Universell utforming

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanens strategi er at alle kan delta på en likeverdig måte, dette forutsetter at tiltak skal tilstrebe tilgjengelighet for alle. Søker skal dokumentere hvilke vurderinger som er gjort før en kan fravike hovedstrategien.

Krav om universell utforming jfr. Gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas.

Ved tiltak som berører bygg som er markert i kart «Verneverdige bygninger/områder» og der en etter vurdering ikke kan tilpasse for universell utforming, kan det søkes om dispensasjon fra kravet. Slik søknad må begrunnes fra søker med dokumentasjon på hvilke vurderinger som er gjort før en søker dispensasjon. Før endelige vedtak gjøres i slike saker skal dispensasjonssøknaden foreligges for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne til uttalelse.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Fellesbestemmelser



§ 2.1 Formål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

For all bebyggelse innen områder med SENTRUMSFORMÅL gjelder prinsippet boliger fra toppen og ned og næringsarealer fra bunn og opp.

§ 2.2 Områdekarakter

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.

I områder med verneverdig bygninger i temakart *vernevurdering bebyggelse/område* skal disse hensyntas, slik at en ved nybygging oppnår et godt samspill med de bygde omgivelsene.

Temakart «Verneverdige bygninger/områder» skal legges til grunn for å definere områder. Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer" skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.3 Gatestruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp jfr. temakart Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.

§ 2.4 Kvartalsstruktur

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau skal denne følges. Der det likevel er ubebygd areal mellom bygninger skal det utfylles med gjerder, porter eller beplantning tilpasset bebyggelsens karakter.

I henhold til vegloven § 29 skal byggegrensen gå i en avstand på 50 meter fra riksveg 21 og fylkesvegene 21 og 22.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen behandles av Halden kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

Byggegrenser mot riks- og fylkesveg fastsatt i plankart og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplaner som gjelder i henhold til § 1.1, gjelder foran den generelle byggegrensen på 50 meter i første avsnitt.

§ 2.5 Bebyggelsens formspråk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv (særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i kart «Verneverdige bygninger/områder» må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.

All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter. Avvik fra dette må begrunnes.

§ 2.6 Hjørner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Bebyggelse plassert mot gatekryss skal legge til grunn områdets karakter for løsning. Valg av løsning begrunnes i søknaden. I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade.

§ 2.7 Tak.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Takvinkel og takform skal følge området karakter. Taktekking skal følge området særpreg i materialvalg og farge. Tak med tradisjonelle materialer som tegl, skifer sink e.t.c. kan ikke skiftes med andre materialer og farger. Svart glasert takstein skal kun benyttes der dette historisk har vært benyttet.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.8 Materialbruk

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Materialer skal baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, mur, granitt, tegl og puss. Materialbruk som bryter med området tradisjon krever god estetisk begrunnelse.

Plater eller annen type kledning/taktekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av tradisjonelle materialer.

Bygninger som har vernegrad skal ved restaurering tilbakeføres til den materialbruk som var på oppføringstidspunktet eller den tidsperioden som bygget ble bygd i.

Fravik skal begrunnes i søknaden og dokumenteres hvilke hensyn som er tatt.

§ 2.9 Avfallshåndtering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Nødvendig areal for håndtering av avfall skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan.

Ved nybygg, hovedombygging og vesentlig bruksendring skal det etableres brannsikre avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan.

§ 2.10 Sykkel/bilparkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Evt. garasjeanlegg på bakkeplan som løfter friareal opp ett nivå innenfor områder med 100 % BYA.

Boliger

Eneboliger i sentrum skal det avsettes 2 parkeringsplasser og 2. sykkelparkeringsplasser på egen tomt.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet (leilighet) på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg.

I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller 0,8 parkeringsplasser på felles parkering.

Forretning, kontor, industri og lager

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen under. Parkeringsplass etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Parkeringskrav for øvrige arealformål

For offentlig og privat tjenesteyting, herunder hoteller, idrettsanlegg, skoler, sykehus, fengsel og sikringsanstalt, teater eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, gjelder § ? b) tilsvarende. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Arealkategori	Grunnlag pr.	Antall parkeringsplasser Min-Maks	
		Bil	Sykkel
Enebolig		2	2
leilighet		1	2
Kons. småhus		0,8 - 1	2
Omsorgsbolig		0.2	1
Forretning	100 m ² BRA	Min 0,5 - Maks 1,5	Min 1,0
Kontor	100 m ² BRA	Min 0,3 - Maks 1,0	Min 1,0
Industri/lager	100 m ² BRA	Min 0,2 - Maks 0,7	Min 0,5

Frikjøpsordning

Etter søknad kan byggherre i område avsatt til sentrumsformål kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser for bil angitt i § 2.10. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

Ved transformasjon eller fortetting av områder bør parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg. Avvik fra dette (eks på grunn av grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

Midlertidig parkeringsplass på rivingstomter tillates ikke.

§ 2.11 Overvann

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 3)

I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Ved all nybygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.

§ 2.12 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Riving av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold ryddes.

§ 2.13 Byggehøyder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

1. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor angitte kvartal. Jfr. også § 2.3
2. Gesimshøyder mot gateløp skal ta hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
3. Mønehøyder og takvinkel skal tilpasses områdekarakter og omkringliggende bebyggelse og skal ikke overstige maks angitte gesimshøyde.
4. Maks høyde på takoppbygg til f.eks. tekniske installasjoner skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader
5. Ved takterrasse skal trapperom ikke overstige 3 meter høyde. Rekkverk skal være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader.

Gesimshøyder for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

Gesimshøyder for de ulike kvartal kan fravikes ved utarbeidelse av reguleringsplan for byggetiltaket med omkringliggende kvartal. Reguleringsplanen må vise virkning på omkringliggende bebyggelse og tilstøtende kvartalers bebyggelse.

For bebyggelse på Grønland (Fra Vaterland bru og ned til Bybrua) kan gesimshøyden være 18 m. Ut mot Tista maks 15 m.

Laveste kotehøyde for bygging 2.2

§ 2.14 Bebygd areal BYA

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Utnyttelsesgraden skal tilpasses eksisterende bygningsstrukturer og områdekarakter.

Rammer gis som retningslinjer, og er veiledende.

Ved beregning av BYA skal parkeringsareal på bakkeplan medregnes.

BYA for de ulike kvartal (områder) fremgår av vedlagt kart.

§ 2.15 Arealer til lek og opphold

((jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 30 m² pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal ligge i umiddelbar nærhet til ny byggeprosjekter.

For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr.150 boenheter. Avstanden skal maksimum ligge 150 m. fra boligene.

For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7'erbane på minimum 4 daa. Avstanden skal maksimum ligge 250 m fra boligene.

Kvalitetskrav

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.

Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

§ 2.16 Formålsbeskrivelse

(jfr. PBL § 11-17)

Sentrumsformål innebefatter forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.

Særskilte bestemmelser for avgrensede områder:

Bykjernen Nordsiden/Sørsiden – områder med 100 % BYA

§ 2.17 Markiser og baldakiner

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden. Markiser skal ha nøytrale farger.

Nye permanente baldakiner skal ikke bygges.

§ 2.18 Bebyggelsesstruktur

(jfr. PBL § 29-4, andre og tredje ledd)

Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering. Bebyggelsen bør plasseres i nabogrenser (jfr. Retningslinje § 2.20)

Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som vil berøre eiendomsgrenser inntil riksveg 21. fylkesveg 21 og fylkesveg 22.

§ 2.19 Bygningsdybder

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Gårdsrommenes oppholdskvaliteter og solforhold skal ivaretas gjennom et balansert forhold mellom bygningens dybde og høyde.

Trappetårn og frittstående balkonger kan tillates inntil 30 % av fasadens lengde.

De indre deler av kvartalet skal være åpne og opparbeides til plass for lek og uteopphold. Her tillates kun mindre bebyggelse, som boder etc. Det bør etableres felles indre gårdsrom på tvers av eiendomsgrenser der dette er mulig.

§ 2.20 Minste uteoppholdsareal (MUA)

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny bebyggelse med mer enn 3 boenheter gjelder følgende:

For hver boenhet skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal:

- Gangveier, kjørbare gangveier
- Felles oppholdsplasser
- Private hager
- Ikke overdekte balkonger/terrasser
- Ikke overdekte takterrasser

Areal som ikke regnes er:

- Overdekte/ innebygde terrasser/ balkonger/ svalganger
- Atkomst- og samleveier med fortau
- parkeringsplasser for bil og sykkel

Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken.

I de tilfeller forholdene ligger til rette for det, kan det etableres uteoppholdsrom og lekearealer på 2. nivå over parkeringsanlegg som utfyller hele gårdsrommet på bakkenivå.

§ 2.21 Arealer til lek og opphold

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², for aldersgruppen 0 – 12 år. Lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og minimum 2 lekeapparater og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter.

For ombyggingsprosjekter kan arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelig areal som ligger inntil 150 m boligen.

Aralet for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

OS

§ 2.22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

«Park Hotell»

§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/«Park Hotell»

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området får sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%. Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

Tista/Høvleriområdet

§2.24 Tistasenteret/Høvleriet

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.

JERNBANE

§2.25 Uttrekkssporet på Mølen

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)

Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekkspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde.

§ 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata.

(jf. PBL § 11-4 nr. 4:)

Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Bane NOR.

Fisketorget

§ 2.27 Fisketorget – område med sentrumsformål

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Området S3 bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet fra og med dagens inngang til kjøpesenteret og frem til Fisketorget 2.

§ 3 OFFENTLIGE ROM

Fellesbestemmelser

§ 3.1 Offentlige fellesrom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Detaljert utvikling av offentlige fellesrom skjer på bakgrunn av en gatebruksplan.

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

§ 3.2 Møblering i offentlige rom

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Det gis anledning til å møblere i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Møblering skal holde høy estetisk kvalitet. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til § 3.2). Ved behov for overdekking skal det benyttes ensfargede parasoller.

§ 3.3 Belegningsstein

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Eksisterende fortau og gater med brostein skal opprettholdes som i dag.

§ 3.4 Ramper

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming, skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Historiske bygninger innenfor Riksantikvarens NB. Områder eller har verne vurdering i klasse 1, 2, og 3 bør benytte granitt/mur og smijern. Det skal etterstrebes løsninger langssetter fasadene.

§ 3.5. Reklame

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33.

- a) Det kreves ikke søknad for reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg.
- b) Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad.
- c) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt frittstående tette bokstaver. Disse kan være bakbelyst.
- d) Skilt og reklame i form av lyskasser tillates ikke på verneverdig bebyggelse. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt /reklameinnretninger.
- e) Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.
- f) Frittstående reklameinnretninger tillates kun i sentrumsformål / næringsformål. Med frittstående reklameinnretning forstås flaggstenger i tilknytning til kontor/forretning, reklametårn, frittstående skilt med fot, mv.
- g) På næringsbygg/forretningsbygg som inneholder flere virksomheter, skal firmaenes skilt samordnes slik at det oppnås en tilfredsstillende estetisk helhetsvirkning. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. Det tillates ikke oppført mer enn et uthengsskilt og ett veggskilt pr fasade for hver virksomhet som drives i bygget. Reklameskilt/reklameinnretninger skal plasseres over åpninger på byggets hovedfasade. Summen av skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde.
- h) På takflate, gesims eller møne, er det ikke tillatt å plassere reklameskilt eller annen form for reklameinnretning.
- i) Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1,0 meter. På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal den maksimale bredden på uthengsskilt være 0,6 meter.
- j) Det er ikke tillatt med produktreklame eller midlertidige bannere på bygningers fasader.
- k) Reklame på markiser tillates ikke. Firmalogo og navn er tillatt. Dette skal utforme på en nøytral måte.
- l) I naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt. Etter søknad kan informasjonsskilt utplasseres.

- m) For idrettsanlegg og næringsparker skal det foreligge en helhetlig skiltplan hvor en samordning av skilt/reklameinnretninger vektlegges.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 parkering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

4.1.1 Parkeringsanlegg skal gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress (kunstgress). Tette, høye hekker skal unngås. Etablering av parkeringsplasser på rivningstomter eller andre ubenyttede byrom tillates som regel ikke.

4.1.2 På tidligere taxi holdeplass gis det mulighet for å etablere parkeringsplass eventuelt ladestasjon.

4.1.3 På Jernbanetorget og i Blokkhusgata mellom Jernbanegata og Storgata tillates etablert fast oppstillingsplasser for taxi.

4.1.4 Fremtidig kollektivterminal for buss og taxi skal etableres i området mellom Stasjonsbygningen, Blokkhusgata og Jernbanegata.

§ 4.2 Gatebelegning

4.3.1 I gater som i dag har gatestein i granitt, skal det ved graving/utbedring og vedlikehold fortsatt være gatestein i granitt.

4.3.2 Ved reparasjon av hele gatelengder der det ligger asfalt eller annet dekke med gatestein under dagens dekke, skal det vurderes tilbakeføring til gatestein. Dette skjer i samråd med kommunens fagetater.

For gater innenfor Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal tilbakeføring til gatestein veie tungt i denne vurderingen.

4.3.3 Innenfor planområdet skal det som hovedregel benyttes kantstein i granitt og renner med gatestein i granitt.

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

(jfr. PBL § 11-8 c))

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.

Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.

(jfr. retningslinje til §5.1)

§ 5.2 Spesialområder

Spesialområder etter vedtatt reguleringsplan, hvor det er detaljerte bestemmelser knyttet til prosjektutforming og estetikk, skal fortsatt gjelde.

§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse

(jfr. PBL § 11-8 pkt. c))

For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes fylkeskonservatoren for uttalelse.

§ 5.4 Rammer for endringer

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter. Tilbygg kan gis et formspråk som bryter, ved å gis et moderne uttrykk eller bygger opp under opprinnelig stil.

§ 5.5 Restaurering

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger som er gitt vernestatus skal de opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner og overflatebehandling skal i størst mulig grad beholdes. Reparasjon og vedlikehold av yngre bygningsdeler og overflatebehandling bør tilbakeføres til det opprinnelige. Endringstiltak som nevnt foran skal utformes på en slik måte at bygningen beholder eller øker sin verneverdi.

§ 5.6 Riving

(jfr. PBL § 11-9 pkt. 5)

Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om å rive av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om å rive bygninger med vernestatus kan kun godkjennes etter politisk behandling.

Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.

§ 5.7 Hensynsone Jernbane

(jfr. PBL § 11-8 pkt. b)

Innenfor områder med hensynsone Jernbane skal alle tiltak oversendes Bane NOR for uttalelse før tiltak iverksettes.

§ 6 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Tiltak i den Blå/Grønne strukturen avmerket på temakart

Det skal ikke tillates nedbygging av den blå/grønne strukturen innen sentrumsplanområdet. Det kan tillates anlegg som bygger opp under økt bruk av områdene til fritids og aktivitetsbruk. Eksempel på dette er fremføring av stier, idretts og friluftsanlegg.

Etablering av sti med nødvendig universell tilpasning langs Tistas nord og sydside tillates uten reguleringsplan.

Etablerte stier i den grønne strukturen skal ikke nedbygges.

Før fjerning av treklynger og store trær som inngår i botanisk registrering i sentrumsområdet skal ikke skje uten uttalelse fra kompetent myndighet i kommunen. Nyplanting av trær etter at trær er fjernet kan pålegges ved tillatelse til å fjerne eksisterende registrerte trær.

§7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Areal til lek og opphold ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor leke og oppholdsareal ikke kan tilfredsstilles etter § 2.21 på egen byggegrunn, skal det gjøres en utredning av omkringliggende lekeplasser og avstand til disse samt vei som fører til leke- og oppholdsarealet. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til opphold- og lek.

§ 7.2 Areal til parkering ved transformasjonsprosjekter

Ved transformasjonsprosjekter hvor parkering ikke kan tilfredsstilles etter § 2.10 på egen byggegrunn skal det gjøres en utredning av omkringliggende parkeringsplasser og avstand til disse. Disse arealene kan ved tilfredsstillende kvalitet eller utbedring til tilfredsstillende kvalitet erstatte eget areal til parkering.

§ 7.3 Byggeplaner som berører Rv 21 og Fv 21/22

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører riks- og fylkesveger før arbeidet settes i gang, jfr. vegloven § 30. Statens vegvesen skal kontaktes ved oppstart av byggeplanfasen, for å kunne rettlegge og gi råd.

RETNINGSLINJER

Retningslinje til § 1.3 Støysone

Innenfor rød og gul støysone i temakart skal det gjøres målinger og nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende støygrenser. Støysoner i temakart er basert på T-1442.

Retningslinje til § 1.4 Luftforurensning

Innenfor soner som på bakgrunn av kontinuerlige måling og overvåkning fremstår med dårligere verdier enn Statlige retningslinjer for svevestøv setter kan det pålegges nødvendige tiltak ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, for å tilfredsstille til enhver tid gjeldende terskelverdier.

Retningslinje til § 1.5 Faresone

a) Faresone skredfare

I områder innenfor faresone kvikkleireskred og i byggeområder knyttet til ustabile masser markert i temakart faresone skredfare skal det gjennomføres nærmere geoteknisk utredning av faren inkludert en dokumentasjon av områdestabiliteten for faresonen i hele influensområdet i henhold til sikkerhetskravene i TEK 10 § 7.3 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om bygge- og anleggstiltak.

b) Forurenset grunn /deponi

I forbindelse med søknad om tiltak innenfor faresone forurenset grunn/deponi i temakart forurenset grunn/deponi skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon av grunnforhold.

Retningslinje til tiltak i byens viktigste forretningsgate

Byens viktigste forretningsgate omfatter alle fasadene mot torget, Storgata syd og nord.

- I byens viktigste forretningsgater stilles det krav om at minimum 80 % av 1.etasjes gatefasade skal være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil.
- Butikkvinduer bør være opplyst også utenom forretningens åpningstid.
- Farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Retningslinje til § 2.20

Bestemmelsen om bebyggelsens plassering er å tolke at plassering i nabogrensen er i samsvar med planen og ikke avhengig av nabosamtykke.

Retningslinje til § 5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø

Hensynsonene fremgår av «Verneverdige bygninger/områder» vedtatt av Halden kommunestyre -- juni/2015 med underlag VERNEVERDIGE BYGNINGSMILJØER

Områder innenfor Nasjonalt viktige bygningsmiljøer er registrert i riksantikvarens NB! register over kulturminner i by og fremgår av Verne vurdering av bygninger og bygningsmiljøer (jfr. Kartvedlegg 1. Verne vurdering av bygninger og bygningsmiljøer)

Retningslinjer ved tiltak og utbygging av områder:**MØLEN**

Område for havnevirksomhet defineres ut fra kommunens arbeid med havnestrategi.

På grunnlag av denne avsettes nødvendig havneareal.

For øvrige områder igangsettes det regulering. Det skal fortrinnsvis etableres bolig, kontor og servicefunksjoner.



Uttrekksporet til NSB reguleres langs eksisterende hovedspor.

JERNBANETOMTA

Uregulert området mellom reguleringsplan HALDEN DRIFTSBANEGÅRD G – 612 og Jernbanegata/ Blokkhusgata avsettes som fremtidig utbyggingsområde. Området skal reguleres med sentrumsformål og nødvendig gategrunn.

Område A avsettes til kollektivterminal/ sentrumsformål.

Område B avsettes til sentrumsformål – bolig/næring/handel



Eksisterende tre-rekke mot Blokkhusgata skal ivaretas,

GRØNLAND

Områder avsatt til industri i Reguleringsplan GRØNLAND G-346 endres til sentrumsformål.

Byggeområder på Grønland fra reguleringsplan SAUGBRUGS INDUSTRIOMRÅDER MM / OMLEGGING AV RV 21 G – 328 endres til sentrumsformål.

Maks gesimshøyde innenfor området 18 m. Maks gesimshøyde ut mot Tista 15 m.



STANGELØKKA / HOLA

50 - talls område bygd rundt plan fra 1947.

Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket Valmede tak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området sør for Marcus Thranes gate skal ha maks gesimshøyde på 6.5 m.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservatoren. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



RØDSBRYGGEN / DEL AV HOLA SOM LIGGER RUNDT HALDEN STADION.

40 – tallsområde bygd rundt plan fra 1923 - Rødsbryggen/Hoffgårdløkka. Boligområde med enhetlig struktur. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Området merket skifertak skal beholde sin takstruktur ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Større fortettinger og/eller endringer skal kun skje gjennom regulering.



OS

Nyempire og Jugend område. I hovedsak boligområde med enhetlig struktur. Bygd rundt plan av Os Alle 1918. Planens opprinnelige struktur skal ikke brytes ved fortetting/tilbygg/endringer på bygninger.

Eventuelle tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.

**OS KIRKEGÅRD**

Før det gis tillatelse til utvidelse av kirkegårdsområdet slik planen legger opp til skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

Eksisterende tre-rekke mot Gimleveien og Løkkeveien opprettholdes. Ved kirkegårdsutvidelser mot Gimleveien og Løkkeveien opparbeides det et parkbelte som en skjermet sone. Osbekken utredes for åpent vannspeil i området for å øke området attraktivitet.

I syd mot bebyggelsen i Garvegata og Oskleiva etableres det en tre-rekke for å markere skillet mellom kirkegård og bebyggelse.

Alleen langs Kirkegårdsgata re-plantes.

Kirkegården med kapell og terrassert begravelser har meget høy kulturverdi og tiltak og endringer innenfor området skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.



Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon:

8.1.1 Faglig kompetanse

Det må dokumenteres nødvendig faglig kompetanse ved planlegging og utforming av bygg i sentrumsplanområdet.

8.1.2 Estetiske begrunnelser

I tillegg til tegninger skal det medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

8.1.3 Stedstilpassing

Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønstruktur mv.

8.1.4 Modell

For større tiltak skal det leveres fysisk eller digital modell, eller perspektiv.

8.1.5 Soldiagram

Ved boligprosjekter med mer enn fire enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram

8.1.6 Situasjonsplan / utomhusplan

Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

8.7 Forhåndskonferanse (PBL § 21.1)

Det bør avholdes forhåndskonferanse for alle nybygg, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

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/avgrenskingskabel 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:

12.03.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre