

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld:	Kr 3 449,-
Omkostn.:	Kr 53 920,-
Total ink omk.:	Kr 2 157 369,-
Felleskostn.:	Kr 2 647,-
Selger:	Håkon Hole
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1990
BRA-i/BRA Total	46/51 kvm
Tomtstr.:	2215.6 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 160, bnr. 366
Snr.	34
Oppdragsnr.:	1101250132

På taket av byen! Lys og moderne loftsleilighet med heis!

Meget sentral beliggenhet i bykjernen med alle sentrale funksjoner i nærheten. Flotte turområder langs kysten ut til Eskevikken, på Sauøya og i Fredriksten festning. Kort gåavstand til togstasjonen.

Leiligheten ligger i 4.etg og inneholder:

Entré, bad/wc, stue med peisovn, kjøkken, soverom.

I tillegg medfølger en bod i kjelleren og man har også tilgang til en flott, felles takterrasse.

Leiligheten har overflater som nylig er malt i tidsriktige farger. Gulv i heltre på stue og soverom, fliser på bad og laminatfliser i entré. Badet ble totalrenovert i år 2015.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	43
Energiattest	48
Andre vedlegg	96
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som seksjonseier har man tilgang til en flott, felles takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder:

- Takhøyde på bad måles til ca 2,36 meter.

- Takhøyde i øvrige rom måles til ca 2,5 meter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2215.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte parkeringsarealer, stor felles takterrasse.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og populær beliggenhet i Sem-gården på Sydsiden, rett ved bryggepromenaden og indre havn. Her er det umiddelbar nærhet til sentrum med

servicefunksjoner. Det er kort gåavstand til togstasjonen og til herlige turområder i Fredriksten festning og langs kysten i Eskevikken.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, samt næringsbebyggelse - restauranter og nisjebutikker.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er trolig fundamentert på faste masser med betong og steinfundamenter. Ytterveggene i bygget er av 1 1/2 steinstegl. Vinduer og takvindu med dobbel isoleringsglass fra 1993. Etasjeskille mot kjeller er av plasstøpt betong mot kjeller og øvrige etasjer har trebjelkelag. Innvendig er leilighet plateslått og gulv i hovedsak heltre fruru/gran gulvbord.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt av Glenn A. Lislerud for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 4.etg og inneholder:
Entré, bad, stue, kjøkken, soverom.

I tillegg medfølger en bod i kjelleren og man har også tilgang til en flott, felles takterrasse.

Standard

Leiligheten har overflater som nylig er malt i tidsriktige farger. Gulv i heltre på stue og soverom, fliser på bad og laminatfliser i entré. Deler av kjøkkeninnredning er fornyet i senere tid. Badet ble totalrenovert i år 2015. Ellers er overflater og teknisk anlegg fra ombyggingsåret 1993.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Bad Overflate vegger og himling TG 2:

- Dør er plassert i våtsone til servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Stedvis riss og løse mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Dusjdører har behov for justering

Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG 2:

- Det er ikke tegn til mansjett og smøremembran under klemring på sluk
- Slukrist er plassert skjevt over sluk, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring av sluk
- Det er avløpsrør fra servant og vaskemaskin som går ned i gulv, hvor det ikke kan påvises membran og tetting
- Ca halvparten av forventet levetid på membran er passert

Kjøkken TG 2:

- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Slitasje på innredning etter alder og bruk
 - Det må forventes oppussing av kjøkken i tiden fremover

Andre rom TG 2:

- Overflater bærer delvis preg av alder og slitasje

Vinduer og ytterdører TG 2:

- Vinduer og dører er fra byggeår (ombygging til leiligheter). Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

WC og innvendige vann- og avløpsrør TG 2:

- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad i 2015
- Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Varmtvannsbereder TG 2:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Anbefalt brukstid på bereder er passert og utskifting må forventes

Ventilasjon TG 2:

- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Det kan med fordel monteres friskluftventiler i vegger om mulig

Takstmannens vurdering av forhold som har fått TG3:

Våtrom/bad/Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger, se under. Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under. Det er påvist flekker eller andre skader. Se under. Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilgjengelige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles 1:50 fall i dusj som er tilfredsstillende
- Det måles svakt ledefall mot dusj på gulv utenfor dusjsone

Merknader:

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig. Ved en lekkasje fra rom vil vann kunne renne ut av dør og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dør.
- Det er noen partier i dusj hvor vann blir liggende på gulv etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Mykfug er løs flere steder og har svertesopp. Mykfug bør skiftes

Viser til taksmannens rapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er mulighet for parkering. Sameiet disponerer 26 parkeringsplasser på fellesareal i bakgården. Se vedlegg i prospektet: Regler for disponering av parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87225373

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling, normalt sett er dette ikke nødvendig for 4.etg i et sameie.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og via peisovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 22 291

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, feiing, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

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

Formuesverdi primær

Kr 420 906

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

49/3558

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på felleslån fellesgjeld, bygningforsikring, vedlikehold heis, kabel-tv, strøm og renhold av fellesareal med mer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 647

Andel Fellesgjeld

Kr 3 449

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.08.2025

Andel fellesformue

Kr 4 465

Andel fellesformue dato

14.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olav Vs gate 1

Organisasjonsnummer

987102241

Om sameiet

Sameiet består av tilsammen 36 boligenheter og 5 næringsseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12135580641, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 14.08.2025: 111 103

Andel av saldo: 3 450

Første termin/første avdrag: 29.12.2017 (siste termin 29.09.2027)

Flytende rente DNB, IN

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet. Eierskiftemelding sendes til forretningsfører.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftemelding skal sendes til forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 366, seksjonsnummer 34 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/160/366/34:

24.10.2002 - Dokumentnr: 5696 - Erklæring/avtale

Best. om transformator for Østfold Energi Nett AS m.m..

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1991 - Dokumentnr: 5342 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/3558

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging i industrilokale datert 26.03.1984.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging til bolig datert 14.08.1992.

Det foreligger ferdigattest for terrasser/boligkvartal datert 12.09.2001.

Det foreligger ferdigattest for anleggelse av miljøstasjon datert 13.05.2022.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan/sentrumsplan med formål bebyggelse og anlegg.

Den omfattes av hensynssone H-570 Bevaring kulturmiljø.

Sentrumsplan og reguleringsbestemmelser kan oversendes fra megler på forespørsel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

3 449 (Andel av fellesgjeld)

2 103 449 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

52 570 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 920 (Omkostninger totalt)
64 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
67 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 157 369 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 168 269 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 171 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 920

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Inntekt tilrettelegging
- 15 900 Markedspakke XL
- 5 000 Oppgjørshonorar
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 700 Utlegg fotograf
- 4 404 Utlegg kommunale opplysninger
- 4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.08.2025

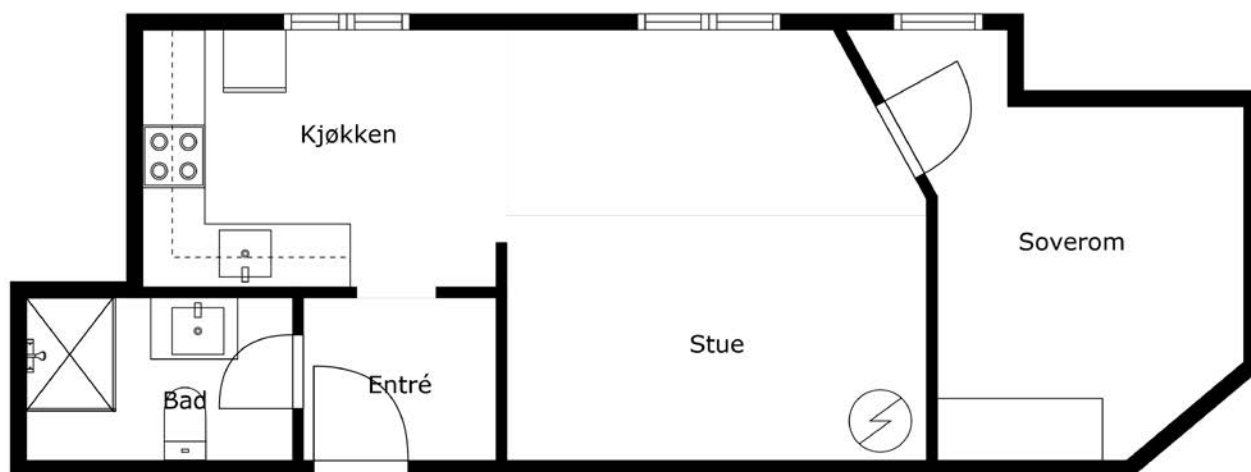


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

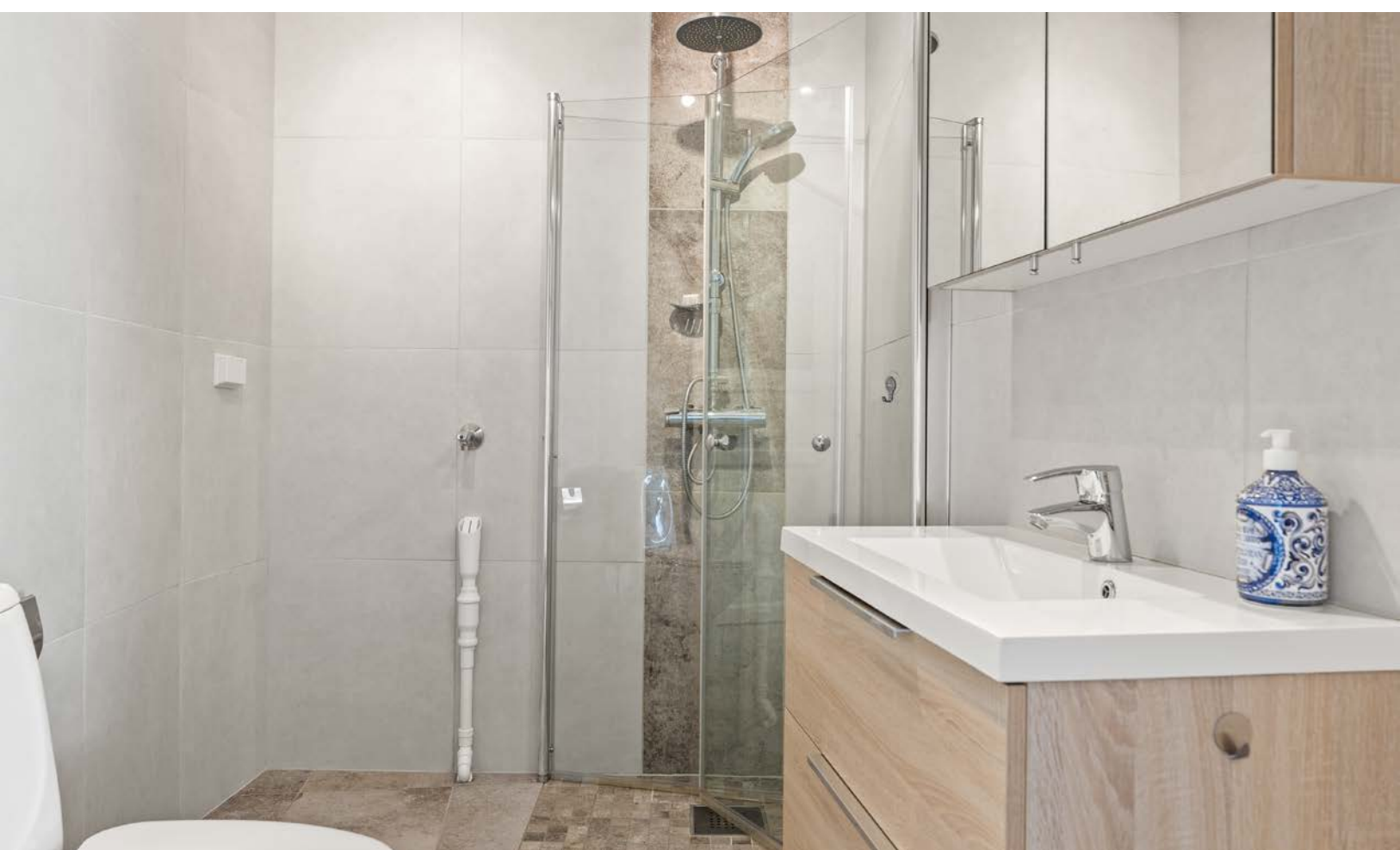






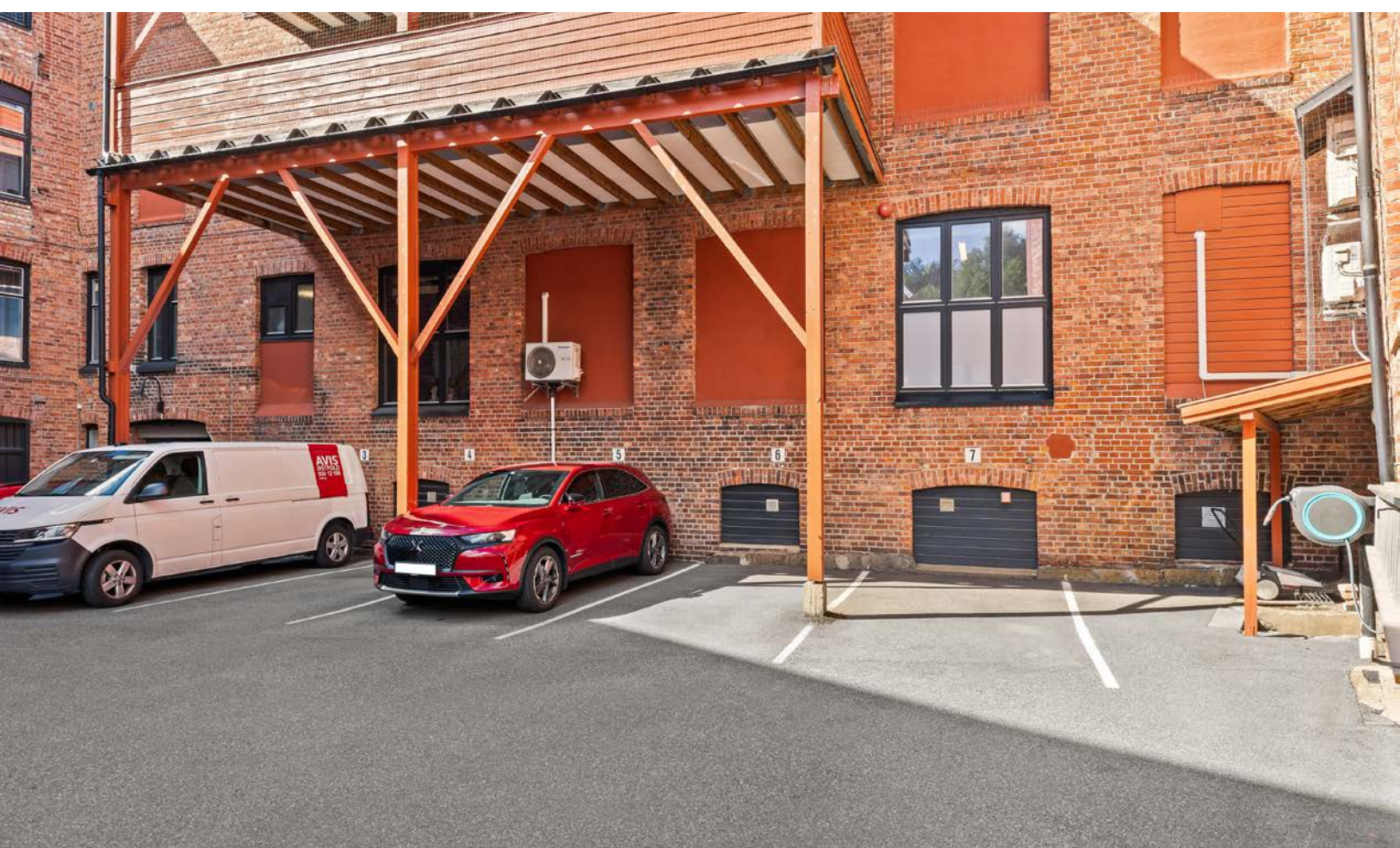






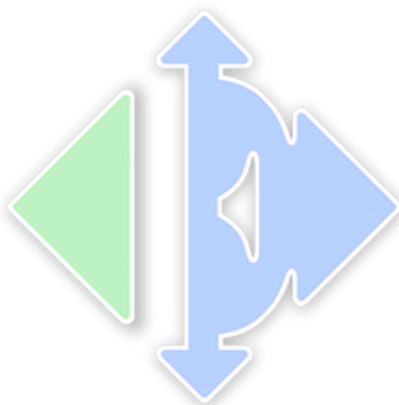






Vedlegg

Selveierleilighet i blokk
Olav Vs gate 1
1767 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 20/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

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:160, Bnr: 366
Hjemmelshaver:	Håkon Syver Hole
Seksjonsnummer:	34
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1990
Tomt:	Fellestomt på 2.216 m²
Kommune:	3101-Halden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Håkon Syver Hole
Befaringsdato:	18.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt for sameiet, hvor det meste er bebygget. Øvrig areal er avsatt til fortau og parkeringsplasser for sameiet.

OM BYGGEMETODEN:

Eiendommen er trolig fundamentert på faste masser med betong og steinfundamenter. Ytterveggene i bygget er av 1 1/2 steinstegl. Vinduer og takvindu med dobbel isoleringsglass fra 1993. Etasjeskille mot kjeller er av plasstøpt betong mot kjeller og øvrige etasjer har trebjelkelag. Innvendig er leilighet plateslått og gulv i hovedsak helte furu/gran gulvbord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet med overflater og teknisk anlegg i hovedsak fra ombygging i ca 1990. Overflater er senere malt opp og deler av kjøkkeninnredning er fornyet i senere tid. Bad er totalrenovert i 2015. Rapporten inneholder informasjon om avvik på ventiler, lekkasjesikring og fall til sluk på våtrom, samt normal slitasje og behov for modifisering.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Vedovn i stue
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Det er 26 biloppstillingsplasser som disponeres av sameiet

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):

Vegger: Malte/tapetserte vegger. Fliser på bad

Tak: Malte tak

Gulv: Heltre gulv i stue og soverom, Laminatfliser i entré og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Bad er pusset opp i ca 2015
- Byttet benkeplate på kjøkken i ca 2015
- Montert ny vedovn i stue i ca 2017
- Malt en del overflater i 2025

FELLESKOSTNADER:

2.647 kr pr mnd pr 14.08.2025

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 m²	S-Rom m²
4.Etasje	46				46	
Bod i kjeller		5				5
SUM BYGNING	46	5			46	5
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bad, kjøkken, stue, soverom

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde på bad måles til ca 2,36 meter
- Takhøyde i øvrig rom måles til ca 2,5 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra kommunale opplysninger

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. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Gustav Hole

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

20/08/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at opprinnelig bad fra byggeår 1990, er totalrenovert i 2015 av fagkyndig. Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura/tilbud fra utførende på membranarbeider og innkjøp. Det er ikke fremlagt/informert hvem som har utført arbeider med flislegging og teknisk anlegg.

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Dør er plassert i våtsone til servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert
- Stedvis riss og løse mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Dusjdører har behov for justering

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilgjengelige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles 1:50 fall i dusj som er tilfredsstillende
- Det måles svakt ledefall mot dusj på gulv utenfor dusjsone

Merknader:

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig. Ved en lekkasje fra rom vil vann kunne renne ut av dør og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dør.
- Det er noen partier i dusj hvor vann blir liggende på gulv etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Mykfug er løs flere steder og har svertesopp. Mykfug bør skiftes

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det er fremlagt dokumentasjon på at arbeider med membran er utført av Rolf Andreassen og Sønner AS

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 entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger. Det er ikke mulig å bore i nærheten av dusj som er det stedet skader vil oppstå først.

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

- Det er ikke tegn til mansjett og smøremembran under klemring på sluk
- Slukrist er plassert skjevt over sluk, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring av sluk
- Det er avløpsrør fra servant og vaskemaskin som går ned i gulv, hvor det ikke kan påvises membran og tetting
- Ca halvparten av forventet levetid på membran er passert

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra ca 1990 og type er ukjent. Benkeplate og ventilator er i følge selger skiftet i ca 2015

Malte vegger og tak. Heltregulv. Kjøkkenet har underskap og vegghyller, heltre benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er ikke installert komfyrvakt. Dette var ikke et krav ved oppføring/ombygging, men anbefales alltid

-Det er montert automatisk lekkasjesikring på vanntilførsel

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Slitasje på innredning etter alder og bruk

Det må forventes oppussing av kjøkken i tiden fremover

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv for kontroll av planhet på etasjeskille. Det måless ikke avvik utover det som kan forventes av bygg etter alder og oppbygging

VEGGER:

-Malte/tapetserte vegger

HIMLING:

-Malte tak

GULV:

-Heltre gulv i stue og soverom, laminatfliser i entré

Merknader:

-Overflater bærer delvis preg av alder og slitasje

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 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 og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type innadslående og det registreres datostempling fra 1993. På soverom er det Velux takvindu som er montert i skråvegg. Isolert ytterdør med ukjent alder.

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

Merknader:

-Vinduer og dører er fra byggeår (ombygging til leiligheter). Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

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 1990
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår/ombygging, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran er plassert i kjøkkenskap
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og ved varmtvannsbereder
- Avløpslufting er ikke kjent
- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad i 2015
- Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Høiax med produsjonsnr H6 (1992), plassert i hjørneskap på kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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

Bereder er plassert i hjørneskap og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Anbefalt brukstid på bereder er passert og utskifting må forventes

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
 Det er spalte under dør for tilførsel av tilluft på bad

Merknader:

- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Det kan med fordel monteres friskluftventiler i vegger om mulig

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 13.01.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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 plassert i entré. Anlegget er lagt som skjult anlegg, det er totalt 5 kurser pluss hovedsikring som ikke er plassert i sikringsskap.

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 taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.januar 2014

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-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. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er oppgradert etter 1999.

-Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen ulovligheter ved leilighet

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på ombygging av industrilokale i kommunens arkiver datert 26.03.1984

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse på ombygging/bolig i kommunens arkiver datert 14.08.1992

-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

-Det foreligger ferdigmelding på montering av heis i kommunens arkiver datert 23.11.1994

-Det foreligger ferdigattest på oppføring av terrasser/boligkvarter i kommunens arkiver datert 12.09.2001

-Det foreligger ferdigattest på anlegges av miljøstasjon i kommunens arkiver datert 13.05.2022

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarsler og slukkestyr foreligger, røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkestyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkestyr og røykvarsler kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Dør er plassert i våtsone til servant, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

-Stedvis riss og løse mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting

-Dusjdører har behov for justering

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Det er ikke tegn til mansjett og smøremembran under klemring på sluk

-Slukrist er plassert skjevt over sluk, noe som kan vanskeliggjøre rengjøring av sluk

-Det er avløpsrør fra servant og vaskemaskin som går ned i gulv, hvor det ikke kan påvises membran og tetting

-Ca halvparten av forventet levetid på membran er passert

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres

service/rengjøring av ventilator og kanaler

-Slitasje på innredning etter alder og bruk

Det må forventes oppussing av kjøkken i tiden fremover

3.1 Andre rom

-Overflater bærer delvis preg av alder og slitasje

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer og dører er fra byggeår (ombygging til leiligheter). Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger ved oppussing av bad i 2015

-Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.2 Varmtvannsbereder

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Anbefalt brukstid på bereder er passert og utskifting må forventes

6.3 Ventilasjon

- Elektrisk avtrekksvifte i tak suger svært dårlig og har behov for rengjøring eller utskifting
- Ventilator har svakt trekk ved funksjonstest med papirark, selv på full hastighet. Det bør gjennomføres service/rengjøring av ventilator og kanaler
- Det kan med fordel monteres friskluftventiler i vegger om mulig

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke tilstrekkelig. Ved en lekkasje fra rom vil vann kunne renne ut av dør og skade tilstøtende rom og konstruksjoner. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dør.
- Det er noen partier i dusj hvor vann blir liggende på gulv etter bruk. Dette kan skape misfarging og skader over tid
- Mykfug er løs flere steder og har svertesopp. Mykfug bør skiftes

TG 3 settes på bakgrunn av manglende membran ved dør. Prisivurdering er satt ut fra hva det kan koste å demontere dørkarm, etablere oppkant med membran og remontere dørkarm.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250132	

Selger 1 navn
Håkon Hole

Gateadresse	
Olav Vs gate 1	

Poststed	Postnr
HALDEN	1767

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stod for alt av våtrom/membran

Arbeid utført av

Noorfloor

Filer

[Håkon Hole.pdf](#)

[Norfloor.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lade muligheter i sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250132

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250132

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Syver Hole	e7083b53f069ab516cf4f3 76723f88f9f0465a40	13.08.2025 09:44:40 UTC	Signer authenticated by One time code

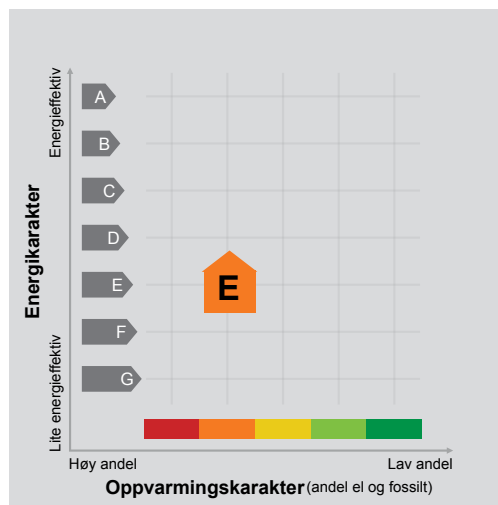
Document reference: 1101250132

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

ENERGIATTEST



Adresse	Olav Vs gate 1
Postnummer	1767
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	366
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145096456
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-149702
Dato	31.07.2025



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

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

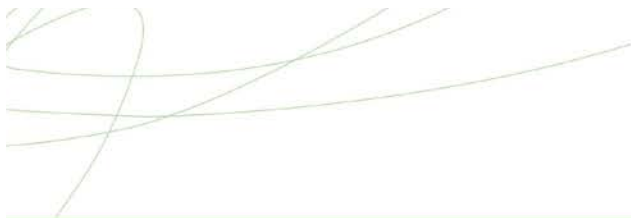
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 47
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 14.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Olav Vs gate 1	V ³ r ref.: 517/34	Fjdselsdato eier: 17.01.1990
OLAV VS GATE 1	Type: SAMEIE	
1767 HALDEN	Eiere: H ³ kon Syver Hole	
Organisasjonsnr: 987 102 241	Seksjonsnr: 34	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 647

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 519
	Renter	20
	Renhold	204
	Heis	103
	Strm	163
	Avdrag	118
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	520

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	3 449	Gjeld siste ³ rsoppg.: 4 856
Klient ajourf. l ³ n:	250 510	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 192 901

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12135580641, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.08.2025: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 14.08.2025: 111 103

Andel av saldo: 3 450

Fjrste termin/fjrste avdrag: 29.12.2017 (siste termin 29.09.2027)

Flytende rente DNB,

Flytende rente DNB, IN

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Astrid Brjchner

Adresse: Berglyveien 3

Postnr/-sted: 1768 HALDEN

Telefon: Mob.: 41435393

E-post: broechne@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	4 465	Gjeld:	4 856	Andre inntekter:	127
		Utgifter:	355		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 34		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1991G³ rds/bruksnr: 160/366 - seksjon:34Bygningstype: Byg³ rd

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87225373
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 14.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Olav Vs gate 1	V³ r ref.: 517/34	Fjdselsdato eier: 17.01.1990
OLAV VS GATE 1	Type: SAMEIE	
1767 HALDEN	Eiere: H³ kon Syver Hole	
Organisasjonsnr: 987 102 241		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr: H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	BTA 49
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIE Olav Vs gt 1 (org. nr. 987 102 241)

Vedtektene er i henhold til ny sameie lov gjeldende fra 1. januar 2018.
Vedtatt første gang på ekstraordinært årsmøte den 20. november 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Olav Vs gt1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.12.1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 366 i Halden kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egne innganger for næringsseksjonene og felles innganger for boligseksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Ved oppsetting av midlertidig skilting i forbindelse med kampanjer og lignende er det ikke et krav at virksomheter i næringsseksjonene søker samtykke fra styret. Det legges til grunn at virksomheter viser hensyn til omgivelsene og sameiets beboere ved oppsetting av slike skilt. Styret kan pålegge virksomheter å fjerne skilt i de tilfeller slike hensyn vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/boligseksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser.

Næringsseksjonseiere eier 8 parkeringsplasser som reseksjonerte tilleggsdeler til sine seksjoner:

- Seksjonsnummer 1 og 2: 2 stk. parkeringsplasser.
- Seksjonsnummer 4 : 1 stk. parkeringsplass.
- Seksjonsnummer 5 og 6: 5 stk. parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg i sameiets fellesarealer/utearealer.

Styret kan leie ut parkeringsplasser av de 26 plassene til alle eiere av boligseksjoner. Eget parkeringsreglement foreligger.

Leierett kan av begge parter sies opp med 1 måneds varsel.

Følgende vilkår er satt for reseksjonerte parkeringsplasser (8 stk.):

- Parkeringsplassene skal ikke selges ut av sameie
- Utleie skal fortrinnsvis gå til øvrige seksjonseiere i sameiet som har behov for parkeringsplass.
- Vedlikehold og kostnadsfordeling, ref pkt. 4-3 og pkt. 4-4.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for at alle parkeringsplassene (34 stk.) blir vedlikeholdt.

- Reseksjonerte parkeringsplasser skal vedlikeholdes av næringsseksjonene på lik linje med sameiets fellesarealer i bakgården. Ved større vedlikehold/oppgraderinger av sameiets fellesarealer der sameiet anser det naturlig at næringsseksjonenes parkeringsplasser også omfattes, skal næringsseksjonene i tillegg til øvrige forpliktelser dekke kostnadene for arbeidet tilknyttet sin (e) parkeringsplasser (er).

4-4 Kostnadsfordeling

Den boligseksjonseier som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- Ved større vedlikehold/oppgraderinger av fellesarealene hvor parkeringsplassene innbefattes.

Næringsseksjonene bekoster vedlikeholdet av sine parkeringsplasser selv etter pålegg fra sameiets styre når dette synes nødvendig, herunder:

- Ved større vedlikehold/oppgraderinger av fellesarealene hvor parkeringsplassene er en del av disse arealene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade punkt for elbil og lad bare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av lade punkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og 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.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikehold av private balkonger

Seksjonseiere som har satt opp og bekostet balkonger som bare har adgang fra seksjonen, skal foreta alt vedlikehold av balkongene selv. Både utvendig og innvendig vedlikehold skal innbefattes. Skader som tilkommer bygget på grunn av balkongene skal utbedres og bekostes av seksjonseier.

5-4 Vedlikehold av fellesbalkonger

Fellesbalkonger regnes som en del av bygget og dermed er det sameiet som har vedlikeholdsansvaret.

6. Moderniseringstiltak i seksjonen og dens tilhørende rom

6-1. Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer, moderniseringstiltak, i selve seksjonen.

Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve seksjonen dersom, på vilkår av at:

- Tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- Alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- Tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.
- Tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike, jfr punkt 5 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 5.
- Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av seksjonen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

6-2. Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer, moderniseringstiltak, av tilhørende rom og annet areal som tilhører seksjonen til (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, carporter, garasjer, mv).

- 1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder, parkeringsplasser o.l. (Rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.
- 2) Forholdet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av seksjonens areal.
- 3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1 omfatter plikt til å vedlikeholde seksjonens tilhørende rom og annet areal som hører seksjonen til i opprinnelig stand.
- 4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

- At moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter pkt. 5.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier betaler:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Vann- og kloakkavgift til kommunen

Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kabel TV og Internett

Næringsseksjonene unntas fra å betale følgende kostnader:

- Vedlikeholdskostnader av heis
- Renholdskostnader av fellesområder i boligområdene, trapper og korridorer.
- Kabel-TV og Internett
- Strøm i fellesområder

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Fordeling etter sameiebrøken. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

Seksjonseiers 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.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av styreleder og 2-4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

10-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Olav Vs gate 1 onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - Thon hotell.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: uke 12

Antall fremmøtte: 15 Antall stemmeberettigede: 13 Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 18

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Astrid Brøchner

1.3 Valg av referent

Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Vevelstad

1.4 Valg av protokoll undertegner

Valg av protokoll undertegner

Vedtak:

Valgt ble: Tomas Alme

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

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

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Vedtak:

Honorar til styreleder: kr. 90.000, -.

Honorar til styremedlemmer: kr. 5.000, -

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer**5.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder:

Vedtak:

Valg av styreleder for 1 år: Astrid Brøchner (gjenvalg)

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer:

Vedtak:

Styremedlem Christian Gundersen ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem Geir Solheim ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Valg av styremedlem for 2 år: Kim Knigge (gjenvalg)

Valg av styremedlem for 2 år: Tomas Alme

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer ikke på valg.

Vedtak:

Varamedlemmer Terje Elgetun og Ingrid Elfberg ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Til orientering.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Valgt ble: Utgåar,

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttet kl. 19.21.

Protokoll for Sameiet Olav Vs gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astrid Brøchner (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Tomas Alme (sign.)	02.04.2025

Årsmelding for 2024 Sameiet Olav Vs gate 1

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

Sameiet Olav Vs gate 1 ligger i Halden kommune

Sameiet består av 41 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Astrid Brøchner, Berglyveien 3
Styremedlem, Kim Knigge, Olav Vs gate 1
Styremedlem, Scott Hestenes, OLAV VS GATE 1
Styremedlem, Geir Solheim, Ringveien 1
Styremedlem, Christian Gundersen, Olav vs gate 1C
Varamedlem, Ingrid Gunilla Elfberg, Olav Vs gate 1
Varamedlem, Terje Elgetun, OLAV VS GATE 1

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ____1____ årsmøte(er), hvorav ____0____ ekstraordinære.

Det har vært avholdt ____6____ styremøter, hvor ____37____ protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av ____0____

Sameiet har inngått avtale med __Proserve ,Tistedal____ om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har ____0____ antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Styret startet året med arbeidet med å legge til rette for EL-billading i Sameiet. Vi mottok 3 anbud, 1 anbyder trakk sitt anbud underveis, slik at anbudet gikk til Riis Elektro AS som startet sitt arbeid med søknader og infrastruktur i mai måned. Etter sommeren ble arbeidet fullført med 3 sorte ladestolper med 2 uttak hver ved siden av nye trafo-kiosken og en seksjonseier inngikk en avtale om lading.

Due-håndtering. Sameiet har hatt et stort problem med duer og den forurensingen de gir. Dermed ble det inngått en avtale med Pelias skadedyr om håndtering av problemet. I april 2024 startet de arbeidet med å sette opp due-nett over varmepumper, due-pigger i tak-renner og langsgående wirer på felles-veranda i 3 etg inne i gården. Og i 2 etg felles-

veranda ble den dekket med due-nett. Vi har hatt noen avvik og derfor har vi klaget. Men avvikene har blitt rettet fortløpende.

Vi har byttet låsesylinder i kjellerdør inngang B på grunn av nøkler som har vært på avveie og uvedkommende har hatt tilgang.

Det har blitt byttet gulv-belegg i heisen inngang B. Det har også blitt foretatt nedskuring av trapp i inngang B.

Vi hadde container i mai -24 hvor det ble kastet ut mye gammelt som stod i kjeller og seksjonseierne har vært flinke til å kaste sitt . Men flere burde vært flinkere til å rydde i bodene sine.

Trafovegg ble ferdig pusset og malt 2.og 3 mai-24 før byggmester Bokerød startet arbeidet med å sette opp nye balkonger 12.september 2024. Et etterlenget arbeid ble endelig ferdigstilt og riktig så fine ble de nye balkongene.

Etter store snømengder sist vinter 2023/ 2024 så ga taket over vareinngangen til Norfloor , etter for tyngden av snø. Derfor ble det satt opp en nytt tak med plater som gjør at snøen lettere glir av. Arbeidet ble utført av byggmester Bokerød i mars 2024.

Alle leiligheter har fått sine dører merket med navn og riktig H- nummer. Arbeidet ble utført av styreleder.

Saker under arbeid og planlegging: Veien videre

Sameiet har nok av arbeidsoppgaver å ta fatt i.

Ved siden av det vanlige vedlikehold som vaktmester-oppgaver og renhold,- så dukker det stadig opp oppgaver som styret må ta stilling til.

Vi jobber videre med planlegging av oppussing av fasade ut mot havnen hvor det trengs å vaske fasaden, mur-reparasjoner, maling av fasade-vegg og vinduer. Oppussing inngangspartiet med søyler, skrift, dører, fjerne 1 varmepumpe og litt elektrisk. Dette er et kostnadskrevenende arbeid hvor vi allerede har et anbud fra Lasse Holst AS som er en profesjonell entreprenør for slikt arbeid. Vi tenker oss oppstart av dette i 2026,- da Sameiet må "spare " seg opp midler til dette.

Styret må se nærmere på vår nåværende port-telefon og ringeklokker,- da den ikke fungerer i alle leiligheter. Leder har innhentet 2 anbud på nytt system,- så må styret ta stilling til dette snarlig.

I rømningsvei/ trappegang mot trafo-vegg vil det bli satt opp sensor lys og bli foretatt noen reparasjoner på eksisterende.

Reisverket på de nye balkongene på trafo-vegg vil bli malt dempet sort i løpet av våren.

Vi må også arbeide videre for å finne midler til nytt brannalarm i Sameiet.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Trappeganger i C og D ble pusset opp og ferdigstilt i januar 2023. Arbeidet ble utført HG Noren ved malermester Rino Lund.

Malararbeid i Øvre gård startet i mai 2023. Vegger ble vasket, impregnert, vinduer, dører, himlinger og takplater ble malt. Enkelte vindusruter hos Norfloor ble byttet. Et solid arbeid ble utført av HG Noren ved malermester Rino Lund.

Belysningen i trappegang inngang B ble byttet til sensor led-belysning. Arbeidet ble utført av Riis Elektro AS.

Tillatelse til tiltak med å rive gamle verandaer over trafostasjonen ble gitt 03.07.2023. Deretter startet arbeidet med å rive disse. Nettpartner hadde ansvaret for arbeidet og brukte sine mange under-entreprenører som kom i gang litt sent på høsten. Det ble satt opp ny trafostasjon på vår eiendom samtidig som utstyr ble fjernet i den gamle stasjonen. Etterhvert fikk de fylt igjen på gammel tomt, asfaltert, fortau ble tilbakestillt, reparasjonsarbeid på murvegg ble fullført og nedre del av vegg ble malt. Det gjenstår å male hele vegg til toppen, reparere gjerder og diverse.

Tillatelse til tiltak med utskifting av vinduer i Smartcut sine lokaler ble gitt 13.07 .2023. Mesterbygg AS utførte dette i november 2023.

Det har blitt byttet ut 6 vinduer av ulik størrelse og 1 verandadør pga råteskader i perioden,- hos seksjonseiere og i næringslokaler.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Styret jobber bestemt videre med oppussing og vedlikehold. Det er tidkrevende med innhenting av anbud, men belønningen venter jo i andre enden når vi ser arbeid som blir slutført.

Heldigvis får vi si,- så har ikke vinteren 2024/2025 bydd på de helt store utfordringene vedrørende snømengder og utgifter forbundet med dette,- sammenlignet med året før.

Det er stille og rolig i Sameiet med lite hærverk eller " bråk". Leiligheter som legges ut til salgs går raskt unna og det er jo et signal om at vi gjør noe riktig.

Styret skal jobbe videre for at Olav Vs gt 1 er et godt sted å bo.

Det er styrets oppfatning at de seksjonseiere som leier ut sine leiligheter,- gjør sine leietakere oppmerksomme på viktigheten av å følge husordensregler og vedtekter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	946 548	946 500	918 918	974 900
Felleskostnader næring	1	329 844	329 850	320 244	339 750
Leieinntekt garasjer og carporter		39 250	39 000	39 121	39 000
Inntekt kabel-TV		223 776	223 600	205 616	224 640
Andre leieinntekter		34 169	18 500	33 075	35 000
Kapitalinntekter		107 094	56 600	124 539	55 600
Strøm		104 484	118 500	104 478	103 900
Renhold		130 944	116 600	130 936	115 440
Andre driftsinntekter		2 405	0	0	0
Heis		66 000	65 000	65 996	65 000
Sum inntekter		1 984 514	1 914 150	1 942 923	1 953 230
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	110 000	100 000	100 000	110 000
Personalkostnader	2	15 966	14 100	14 100	15 510
Strøm		87 180	118 500	101 529	103 900
Renhold		128 625	116 600	111 125	115 440
Inventar		1 431	2 000	7 421	2 000
Vedlikehold	5	237 119	180 000	259 572	150 000
Heiskostnader		104 169	65 000	79 871	65 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		19 653	42 400	42 850	41 600
Vaktmestertjenester		172 689	149 900	160 164	170 000
Periodisk vedlikehold	6	585 470	518 000	881 790	440 000
Revisjonshonorar	4	5 555	7 500	5 461	7 800
Forretningsførerhonorar		133 614	133 700	126 048	139 050
Frømedtj. adv. arkitekt, tekn tjenester		0	0	11 025	0
Kontorrekv, telefon, porto		2 499	3 000	4 328	3 000
TV bredbånd		216 007	223 600	215 828	224 640
Kontigenter		1 033	1 100	1 033	1 100
Forsikring		209 779	209 300	181 995	231 000
Kurs		0	0	3 990	0
Bankgebyrer		2 963	2 400	2 987	2 400
Andre kostnader	7	4 727	6 100	2 459	6 100
Tap på fordringer		0	0	-93	0
Sum driftskostnader		2 037 445	1 892 100	2 313 484	1 827 440
Driftsresultat		-52 931	22 050	-370 560	125 790
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		19 686	0	15 940	0
Renteinntekter		9 215	1 151	17 631	1 400
Rentekostnad		12 130	11 400	12 749	7 280
Resultat av finansinntekt- og kostnad		16 771	-10 249	20 822	-5 880
Årsresultat	8	-36 160	11 801	-349 738	119 910
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		-36 160	11 801	-349 738	119 910

Sameiet Olav Vs gate 1

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 074	20 637
Andre fordringer		154 637	62 471
Sum fordringer		192 711	83 108
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		133 039	442 591
Sum bankinnskudd og kontanter		133 039	442 591
Sum omløpsmidler		325 750	525 698
SUM EIENDELER		325 750	525 698

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-63 412	-27 252
Sum opptjent egenkapital		-63 412	-27 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	141 325	186 391
Andel langs.gjeld sameier u/pant		193 515	260 082
Sum langsiktig gjeld		334 841	446 474
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 686	8 629
Gjeld til forretningsfører		0	35
Leverandørgjeld		41 635	98 268
Skyldig off. myndigheter		0	-56
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		0	-400
Sum kortsiktig gjeld		54 321	106 476
Sum gjeld		389 162	552 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 750	525 698

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	419 222	860 564
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-36 160	-349 738
Avdrag lån	-111 633	-91 604
B. Årets endringer disponible midler	-147 793	-441 342
C. Disponible midler UB	271 429	419 222
Omløpsmidler	325 750	525 698
Kortsiktig gjeld	54 321	106 476
Disponible midler	271 429	419 222

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 6.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Opptjente feriepenger	400	0
Arbeidsgiveravgift	15 566	14 100
Sum	15 966	14 100

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	110 000	100 000
Sum	110 000	100 000

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	5 555	5 461
Sum	5 555	5 461

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	237 119	258 217
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 355
Sum	237 119	259 572

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	585 470	881 790
Sum	585 470	881 790

Note 6 - Periodisk vedlikehold

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Balkongarbeid, sikring mot fugler og noe diverse arbeid med tak/dør/vindu.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Kontingent NBBL	1 033	0
Generalforsamling og møter	3 050	2 459
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	644	0
Sum	4 727	2 459

Note 8 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital 01.01	-27 252	322 486
Årets resultat	-36 160	-349 738
Sum egenkapital 31.12	-63 412	-27 252

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

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab bygg
Lånenummer:	12135580641
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 050 000
Lånesaldo 01.01:	186 391
Avdrag i perioden:	45 066
Lånesaldo 31.12:	141 325
Andelssaldo 01.01:	210 723
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	50 949
Andelssaldo 31.12:	159 774
Sum pantegjeld for lån:	301 099

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet. Banken stiller imidlertid et krav om hvem som skal være forretningsfører i lånets løpetid. Ved et eventuelt skifte skal banken godkjenne ny forretningsfører før skifte kan finne sted.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Olav Vs gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Olav Vs gate 1

Styreleder	Astrid Brøchner (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Geir Solheim (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Scott Hestenes (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Christian Gundersen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Kim Knigge (sign.)	18.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olav V's gate 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olav V's gate 1.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 05DV6-3552W-SJFS3-YOF7I-L5P68-FLE07

PENNEO

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

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

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 10:50:26 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 05DV6-3552W-SJFS3-YOF7F-L5P68-FLE07



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	2 032,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	23 637,41 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	678100 prom	3.00	1/1	0 %	2 034,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	22 291,30 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Regler for disponering av parkeringsplasser

Bygger på regler vedtatt av styret september 1996.

Vedtatt av sameiermøtet den 14.04.2010.

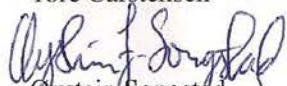
1. Alle 26 biloppstillingsplasser disponert av Sameiet er i utgangspunktet en del av fellesarealet, og disponeres av styret på vegne av boligseksjonseierne.
2. Biloppstillingsplasser eies av Sameiet, *ikke* av den som for øyeblikket har disposisjonsrett, og kan følgelig heller ikke formidles til eventuelt fremtidig kjøper som tilhørende leiligheten ved salg av boligseksjon.
3. Ved salg av boligseksjon, eller eier ikke lenger disponerer bil, kan parkeringsplassen gå tilbake til Sameiet. Dette kan bare gjøres etter et styrevedtak.
4. For et kortere tidsrom kan den enkelte sameier med disposisjonsrett la andre seksjoner på venteliste parkere på egen biloppstillingsplass.
5. Tildelte biloppstillingsplasser er i utgangspunktet faste, men kan omrokkeres dersom alle involverte parter er enige om en slik omrokking. En eventuell omrokking skal straks meddeles styret.
6. Siden Sameiet ikke disponerer like mange parkeringsplasser som det er boligseksjoner, vil det i noen tilfeller bli venteliste på disposisjonsrett. Ved flytting kan flere situasjoner oppstå avhengig av om selger og/eller kjøper har bil og om det er venteliste på plassene. På generelt grunnlag brukes følgende tabell ved fordeling av plasser:

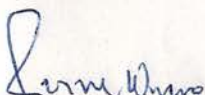
	Kjøper har bil	Kjøper har <u>ikke</u> bil
Selger har parkeringsplass	Kjøper overtar disposisjonsrett til selger.	Disposisjonsrett tilfaller vedkommende øverst på eventuell venteliste.
Selger har <u>ikke</u> parkeringsplass	Hvis ledige plasser finnes, får kjøper tildelt disposisjonsrett av styret.	Ingen parkeringsplass tildeles.

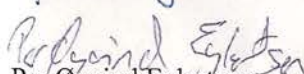
Unntak kan forekomme, så involvér gjerne styret ved salg for å formidle korrekt informasjon til potensielle kjøpere.

7. Boligseksjonseiere som har eller planlegger å anskaffe bil og ikke har parkeringsplass, må henvende seg skriftlig til styret for å komme på venteliste. (E-post regnes også som skriftlig)
8. Tilfeller som ikke faller direkte inn under noen av ovenstående punkter kan kreves særbehandlet av styret.

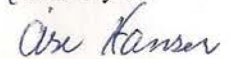

Tore Carstensen


Øystein Songstad


Rune Nymo


Per Øyvind Eylettsen


Mona Nymo


Åse Hansen

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/366/0/34, Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.08.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

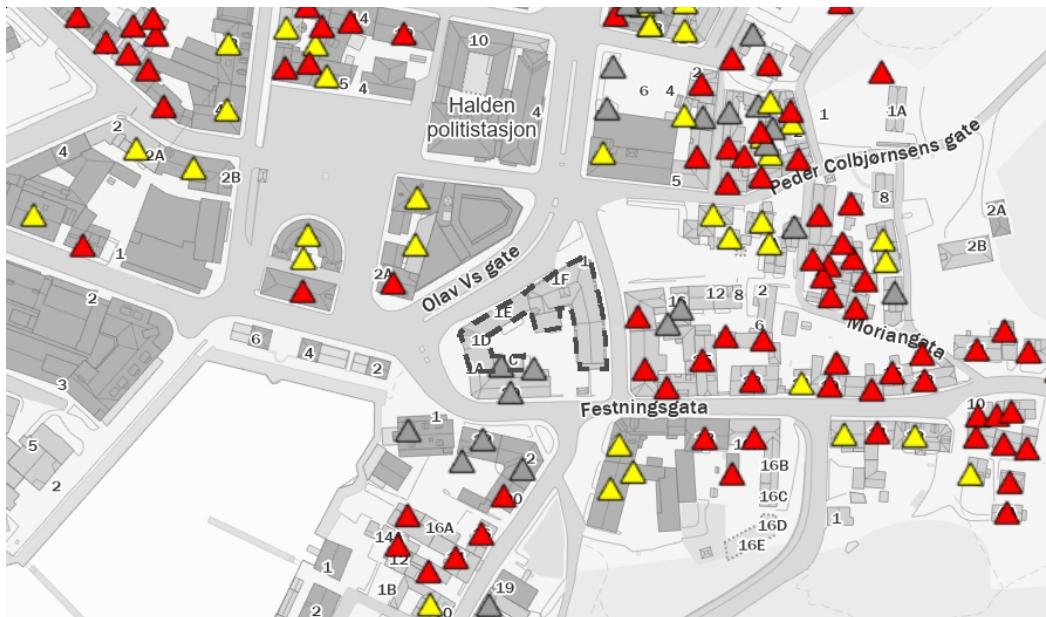
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.54 km
Flomfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurensset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	04.08.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	104.6 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.07 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 04.08.2025

Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

▲ Ruin eller fjernet objekt
 ▲ Annet SEFRAK-bygg
 ▲ Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

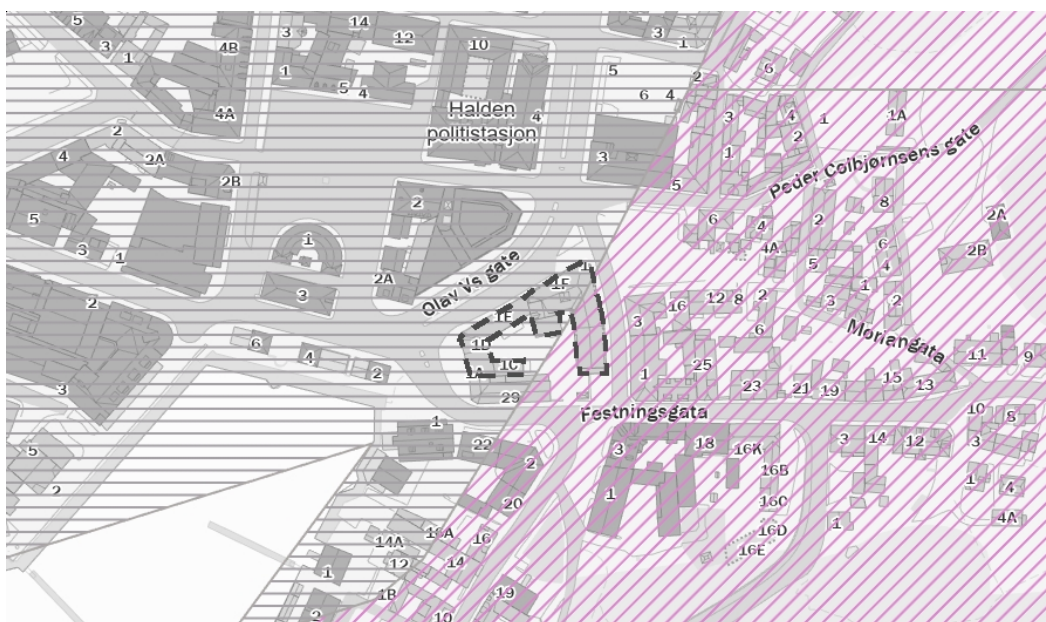
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ORDENSREGLER FOR SAMEIET OLAV V's GT. 1

Disse reglene gjelder for alle som bor eller leier i Sameiet Olav V's gate 1, også leietakere i næringsdelen. Den enkelte seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for at eventuelle leietakere er gjort kjent med disse ordensreglene og at disse etterleves. Gjentatte brudd på reglene fra seksjonseiere eller fra leietakere kan føre til at sameiet kan kreve seksjonen solgt eller leietaker kastet ut.

Ryddige fellesarealer.

Gårdsplass, trappeoppganger, korridorer og felles kjeller er ikke noen lagringsplass for hagemøbler, paller, kasser, esker, sportsartikler, barnevogner og lignende. Nødutganger må ikke blokkeres. En kan parkere sykler eller barnevogner i sykkelgangen utenfor heisen nede. Det som ikke er i daglig bruk, settes i kjellerboden.

Skal det luftes tepper, sengetøy etc., må det ikke være til sjenanse for andre beboere.

Kildesortering av avfall.

Alt avfall skal sorteres i restavfall, matavfall, papir og glass og legges i bestemte beholdere. Det må ikke forekomme matavfall sammen med annet avfall.

For matavfall skal det benyttes utleverte papirposer som legges i egne beholdere.

Glass- og papirbeholderne settes på fortauet dagen før de tømmes og kan bli stående der til neste gang vaktmesteren kommer. Glass og papir må vente til beholderne er på plass igjen.

Pappesker, plastemballasje, juletrær, elektrisk utstyr med mer, må beboerne selv bringe til kommunens avfallsstasjoner, da renovasjonsbilene ikke tar med slikt avfall.

Alle er ansvarlig for å rydde opp etter seg.

Ro og orden.

Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være nattero i leilighetene.

Spilling av høy musikk som kan virke sjenerende på naboer og omgivelsene, tillates ikke i dette tidsrommet.

Alle skal ta hensyn til sine naboer til enhver tid på døgnet.

Høylytt selskapelighet i leiligheter eller terrasser ut over kl 2300, skal varsles til beboerne av de tilstøtende leiligheter på forhånd.

Musikk- eller sangøving/undervisning er ikke tillatt etter kl 2000, heller ikke annen form for aktivitet som medfører lyd som kan oppfattes som sjenerende av beboerne, som f eks bruk av motorisert sag, elektrisk drill, snekring osv.

Tomgangskjøring og rusing av motorkjøretøy i bakgården skal i størst mulig utstrekning unngås i alle perioder av dagen, og kan under ingen omstendighet tillates om natten.

Vis hensyn når du kommer sent hjem, unngå støy og høyrøstet prating.

Grilling.

Det er kun elektrisk grill som er tillatt på altaner og terrasser.

Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer. Ta hensyn til naboene.

Utvendig montert utstyr.

Sameiet tillater ikke private parabolantenner.

Varmepumper kan bare monteres med styrets godkjenning av plassering og avledning av kondens-/smeltevann.

Varmepumpens utedel skal ikke plasseres på yttervegg mot trafikkert gate.

Markiser kan monteres etter styrets godkjenning.

Trafikk og parkering.

All parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkeringsplassene er private.

Alle må informere sine besøkende om dette, slik at vi unngår unødvendige ergrelser og at noen blir sperret inne.

Adkomst til inngangspartiene må ikke blokkeres av biler, tilhengere eller lignende.

Husk at ambulanse og brannbiler skal ha adkomst til enhver tid.

Nødutganger.

Trappehuset mot sør (Stangs plass) er en nødutgang og skal ikke benyttes som regulær inn/utgang. Lyset i nødutgangen skal være slukket unntatt i nødssituasjoner.

Nødutganger må alltid være fri og uten hindringer av noe slag.

Ytterdører og vinduer.

Ytterdører skal alltid være låst. Dersom en ytterdør ikke lar seg låse, skal styret kontaktes umiddelbart.

Vinduer i oppgang og verandadører må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst.

Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i en oppgang, er vedkommende ansvarlig for at det blir lukket.

Kjæledyr.

Eventuelle eiere av kjæledyr er selv ansvarlig for skader og tilgrising som vedkommende dyr kan forårsake, og at det tas alminnelige hensyn til de øvrige beboere.

Dersom dette ikke respekteres til tross for gjentatte advarsler og klager, kan seksjonseiere som føler seg plaget, kreve kjæledyret fjernet. Styret i sameiet har myndighet til å ta en beslutning i den enkelte tvistesak.

Det må ikke legges ut mat til katter eller fugler, da dette også vil tiltrekke skadedyr som rotter, mus og villkatter.

Halden, 23.03.2009

Styret i Sameiet Olav V'gate 1


Tore Carstensen


Mona Nymo


Frank Stubb Michaelsen


Per Øyvind Eylertsen


Øystein Songstad

Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 13. august 2025 14:45
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1101250132 (gjelder saksnummer 5480316)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: ingen nåværende (tidligere Arild Magnussen)
Anleggsadresse: Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN Leilighet 28
Målnummer: 7359992906299614

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.januar 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

13. august 2025 kl. 13:56 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Hei,

Det står sikkert på leietager Arild Magnussen?

Med vennlig hilsen

Vera Gummesen

Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 21 19 50
(+47) 99 79 55 59 | www.aktiv.no |

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Storgata 10
1751 HALDEN



I samarbeid med



Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>

Sendt: onsdag 13. august 2025 13:44

Til: Vera Gummesen / Aktiv <Vera.Gummesen@aktiv.no>

Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250132 (gjelder saksnummer 5480316)

Hei

Finner ikke dette navnet på adressen.

For å få presist søk trenger målnummeret.

Eventuelt kan jeg søke på strømkunde, kan det være på et annet navn en det som er oppgitt?

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy

Elsikkerhetsingeniør

Omexom Elsikkerhet AS

12. august 2025 kl. 13:22 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 160, Bruksnr 366, Seksjonsnr 34	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	301 Sydsiden
Veiadresse:	Olav Vs gate 1, gatenr 5115	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1767 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.12.1991	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	49/3 558
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 215,6 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/160/366	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/160/366/0/1	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/2	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/3	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/4	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/5	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/6	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/7	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/8	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/9	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/10	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/11	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/12	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/13	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/14	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/15	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/16	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/17	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/18	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/19	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/20	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/21	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/22	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/23	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/24	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/25	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/26	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/27	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/28	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/29	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/30	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/31	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/32	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/33	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/34	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/35	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/36	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/37	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/38	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/39	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/40	0,0
		Mottaker	3101/160/366/0/41	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/366	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/366/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/5	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/14	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/15	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/16	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/17	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/18	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/19	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/20	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/21	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/22	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/23	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/24	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/25	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/26	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/27	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/28	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/29	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/30	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/31	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/32	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/33	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/34	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/35	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/36	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/37	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/38	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/39	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/40	0,0
			Mottaker	3101/160/366/0/41	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.12.1991	Avgiver	3101/160/366	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/160/366/0/34	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olav Vs gate 1	H0407	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145096456		Antall etasjer:
			36
			4

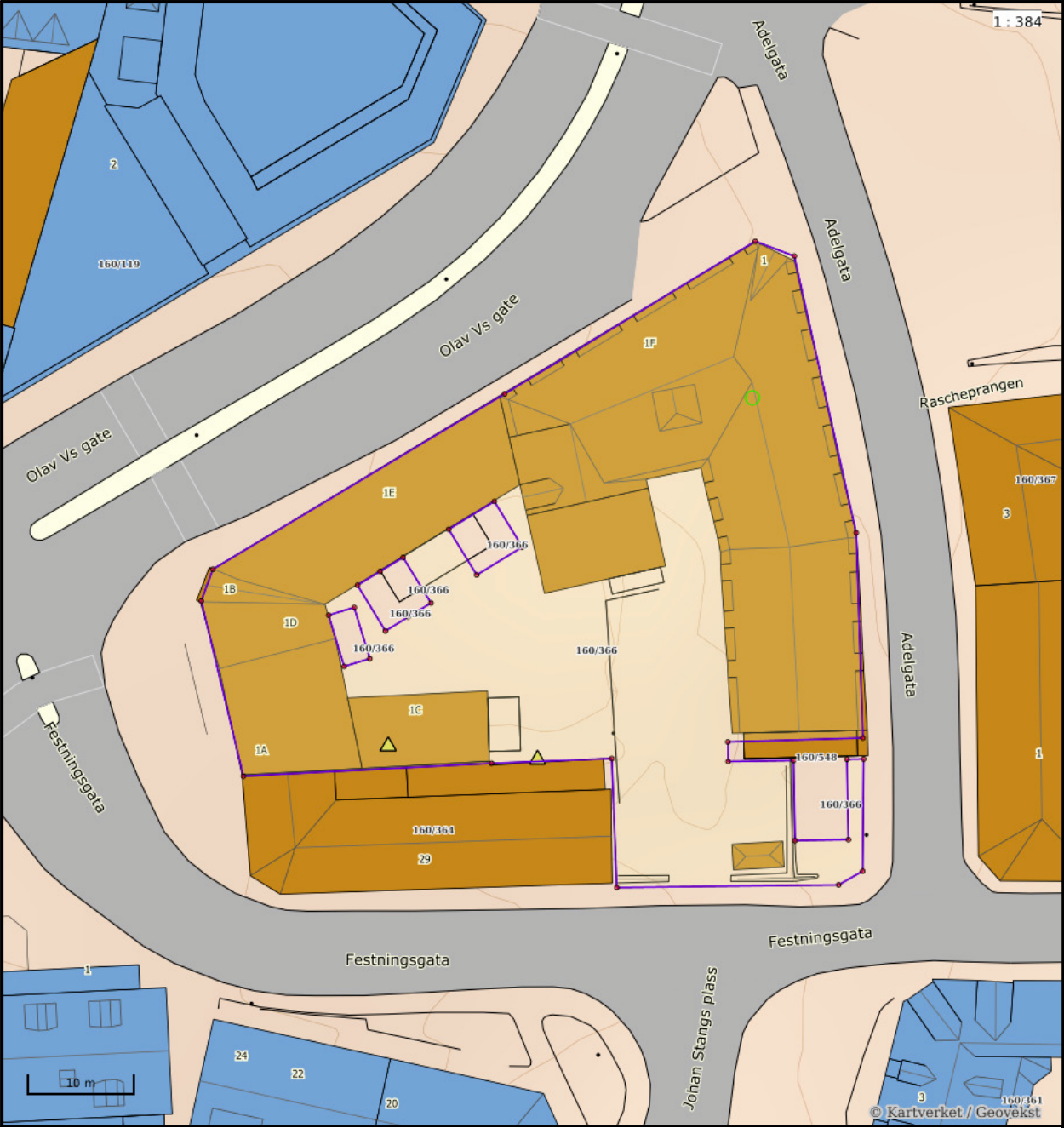
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	13								
H03	13								
H04	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

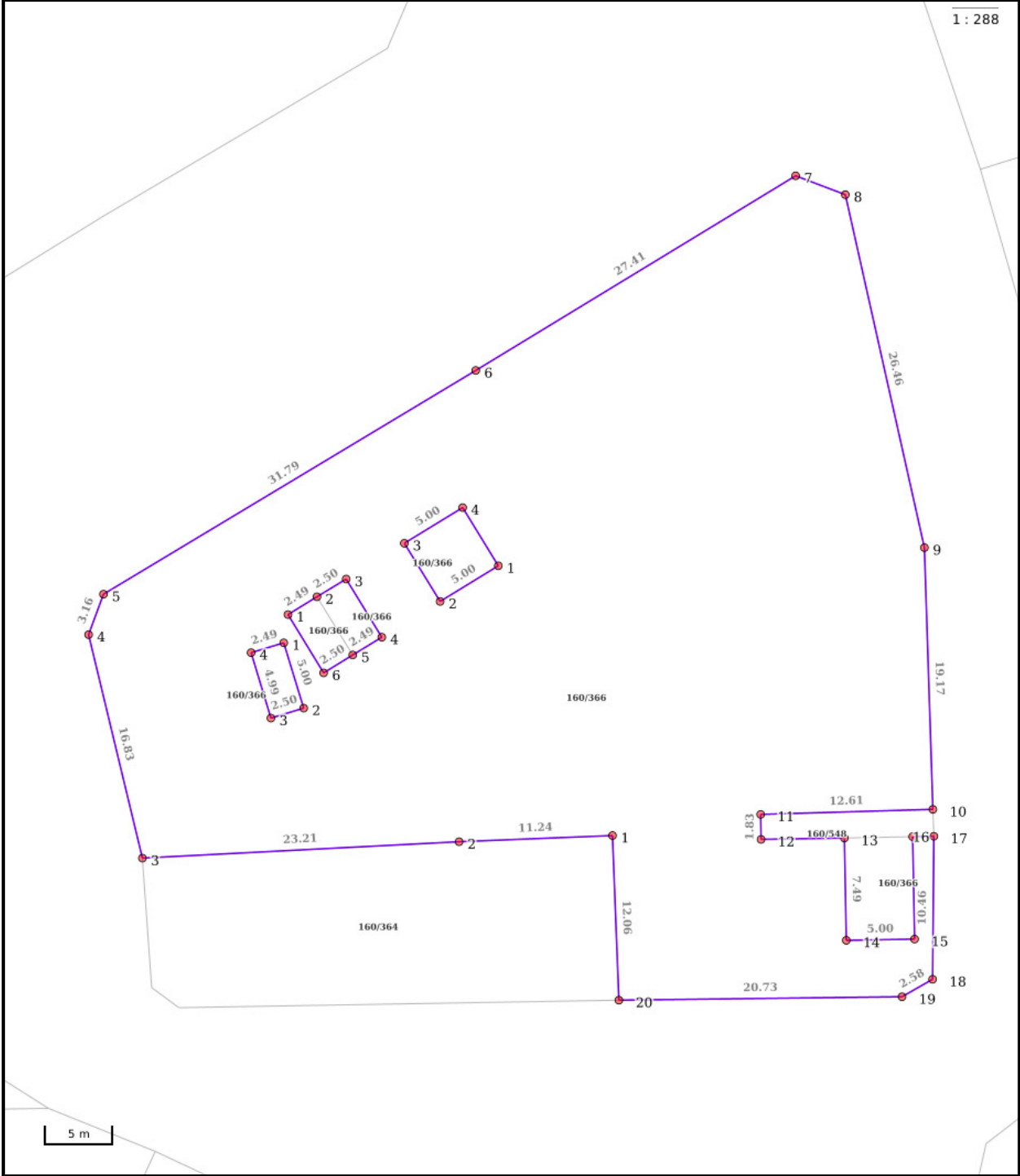
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 215,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 736,29	636 782,94	11,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 555 734,83	636 771,80	23,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 731,55	636 748,82	16,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 555 747,49	636 743,43	3,16m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 555 750,54	636 744,25	31,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 769,29	636 769,92	27,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 555 785,58	636 791,96	3,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 555 784,53	636 795,71	26,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 555 759,33	636 803,79	19,17m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 555 740,30	636 806,13	12,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 555 738,80	636 793,61	1,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 555 736,98	636 793,80	6,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 555 737,63	636 799,86	7,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 555 730,19	636 800,68	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 555 730,73	636 805,65	7,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 555 738,18	636 804,83	1,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 555 738,35	636 806,37	10,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 555 727,92	636 807,22	2,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 555 726,44	636 805,11	20,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 555 724,33	636 784,49	12,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 750,26	636 757,83	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 555 751,75	636 759,83	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 753,24	636 761,84	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 555 749,23	636 764,82	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 555 747,74	636 762,82	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 746,25	636 760,81	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 748,18	636 757,71	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 555 743,55	636 759,59	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 742,61	636 757,27	4,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 555 747,24	636 755,40	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 755,20	636 772,85	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 555 752,22	636 768,84	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 756,23	636 765,85	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 555 759,21	636 769,86	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Havneområde i sjø
-  Park
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Park
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 314 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.03.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 314 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H-570	
	Delareal	2 313 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-526		
Navn	Bybroa over Tista		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.07.1963		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/330/G-526.pdf		
Id	G-218		
Navn	Sørhalden		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.1984		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/44/G-218.pdf		
Delarealer	Delareal	10 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	

TINGLYST
18 DES. 1991
SØRENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 5342Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjonerBegjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jan G. Lilledal A/S	Busterudgt. 5	184830
Statsaut. eiendomsmeglerforr. 1750 HALDEN		

1. Eiendom	Gnr. 160 Bnr. 365, 366 Fnr. Kommune Halden
2. Hjemmels- haver	Navn A/S Partner Fødselsnummer  Doknr: 5342 Tinglyst: 18.12.1991 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	63		21	B	57		41			
2	N	70		22	B	53		42			
3	N	220		23	B	49		43			
4	N	146		24	B	63		44			
5	N	199		25	B	83		45			
6	N	460		26	B	64		46			
7	B	55		27	B	74		47			
8	B	57		28	B	92		48			
9	B	53		29	B	60		49			
10	B	49		30	B	62		50			
11	B	63		31	B	114		51			
12	B	67		32	B	112		52			
13	B	64		33	B	55		53			
14	B	74		34	B	49		54			
15	B	92		35	B	56		55			
16	B	60		36	B	51		56			
17	B	62		37	B	60		57			
18	B	114		38	B	108		58			
19	B	112		39	B	62		59			
20	B	55		40	B	99		60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		3558		Sum teller skal stemme m. nevner			

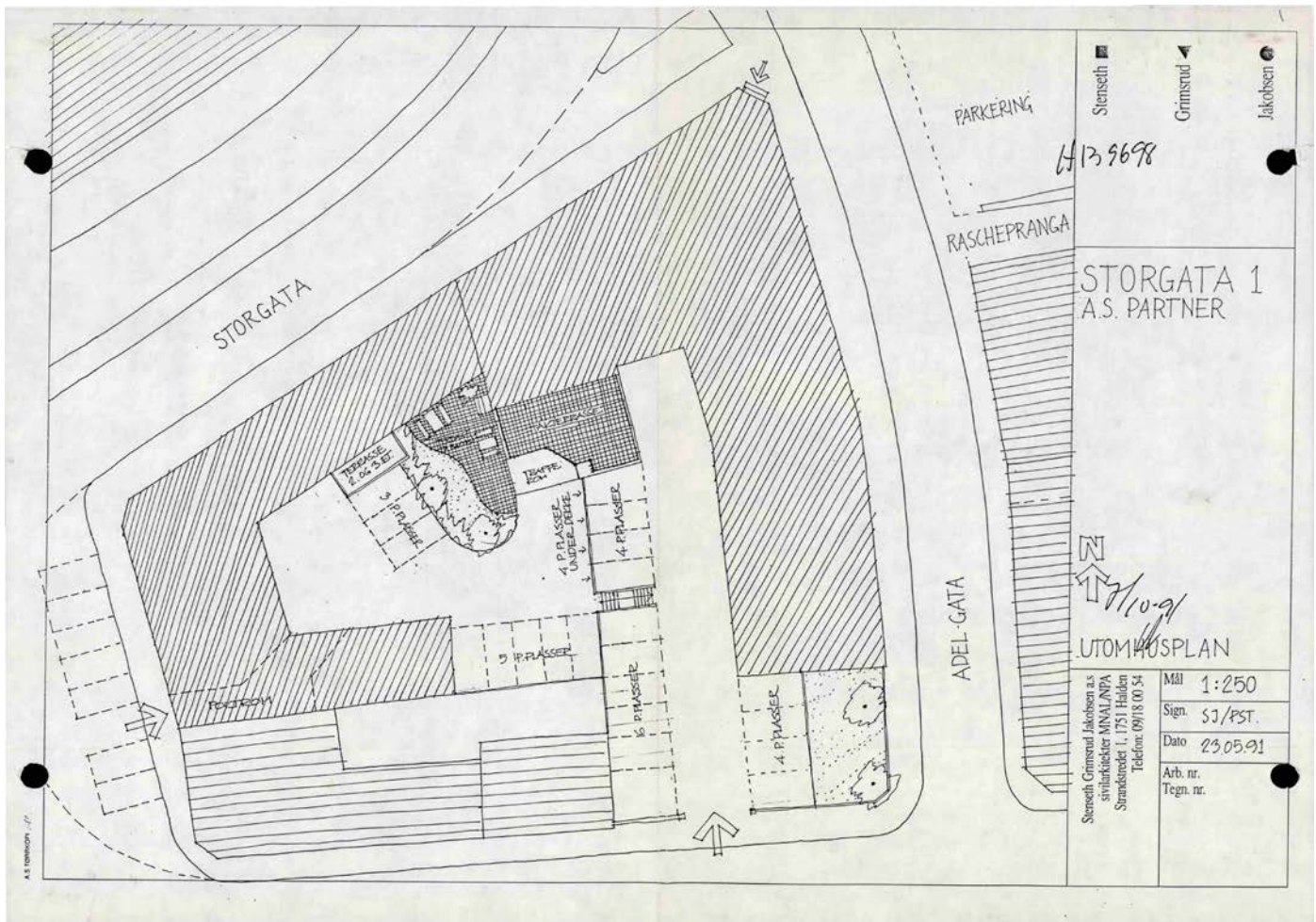
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Storgaten 1

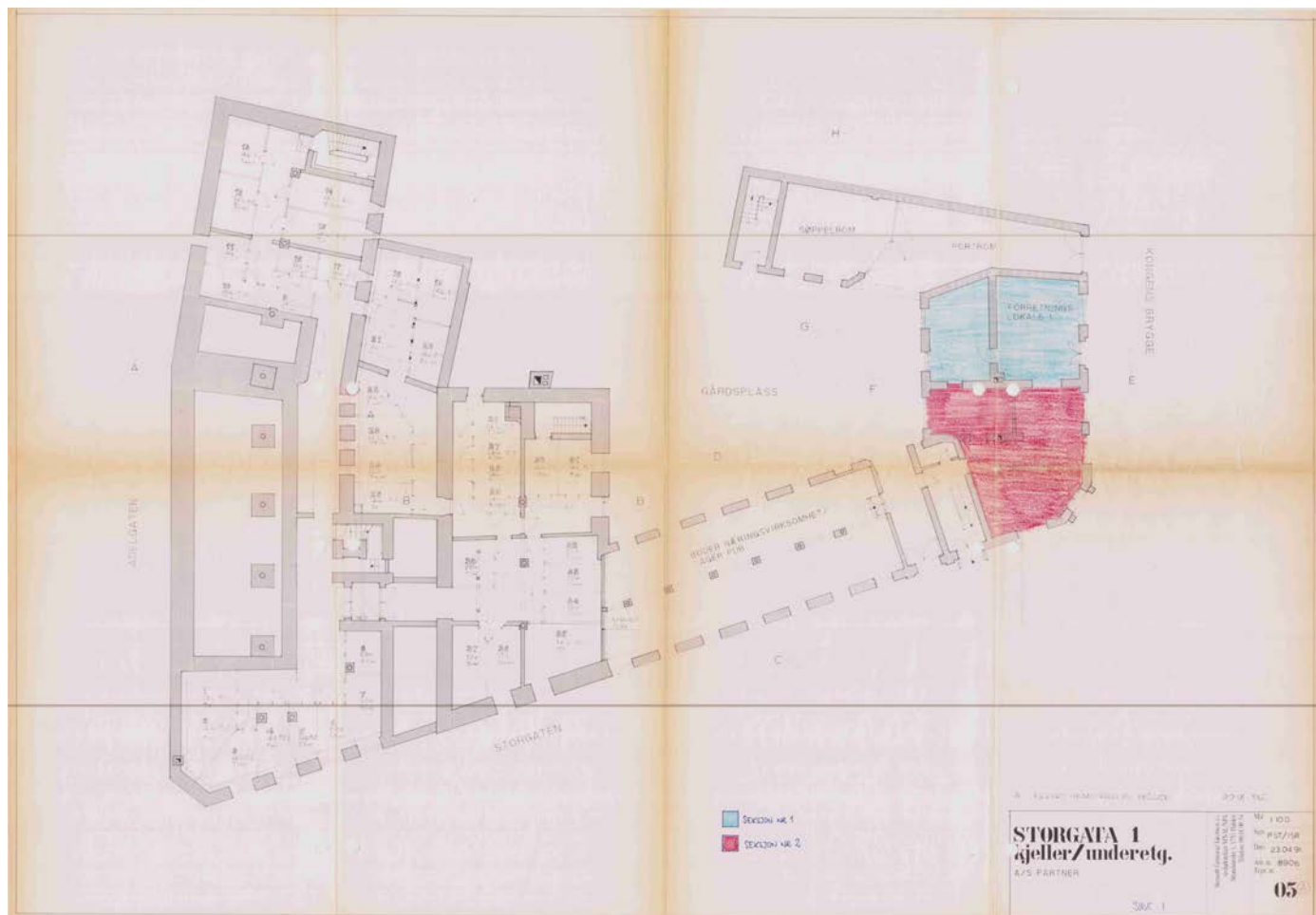
7. Supplerende tekst

Dato
12.12.91
Sted
Halden

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S PARTNER
Storgt. 1 - Boks 90
1751 HALDEN
Roy W. A.

Tinglysingsstempel













- 33 Seksjon 33
- 34 Seksjon 34
- 35 Seksjon 35
- 36 Seksjon 36
- 37 Seksjon 37
- 38 Seksjon 38
- 39 Seksjon 39
- 40 Seksjon 40

ANSLAG PÅ BEHØV			FELLESGARVPÅLEGG		
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.4 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.4 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	40.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	40.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²
LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²	LEGGES TIL	2. EKVIV	55.0 m²

E 61001 EN PLANBILDEDE ETASJE-UTSKRIFTET / 41

STORGATA 1 4.ETG.

PLAN OVER LEIGHETER & ETASJE

Stenseth og Grønne arkitektkontor as

04

Nabolagsprofil

Olav Vs gate 1 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Festningsveien 2 min 0.1 km
Linje 33, 301, 302, 303, 304, 306

Halden stasjon 5 min 0.4 km
Linje RE20

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 9 min 0.6 km
72 elever, 6 klasser

Os skole (1-7 kl.) 12 min 1 km
252 elever, 15 klasser

Kongeveien skole (1-7 kl.) 22 min 1.7 km
514 elever, 21 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 0.9 km
338 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min 1.4 km
362 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 12 min 1 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 23 min 1.9 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden 3 min

Extra Halden 7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

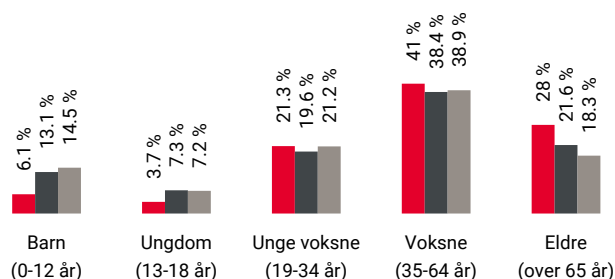
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 3 min 0.2 km
32 barn

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 16 min 1.2 km
74 barn

Høvleriet barnehage (0-5 år) 15 min 1.3 km
95 barn

Dagligvare

Kiwi Olav Vs Gate 3 min
PostNord 0.2 km

Joker Torvet Halden 3 min
PostNord, søndagsåpent 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

⚽	Bakbanken - ballbinge	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	10 min	🚶
	Ballspill, friidrett	0.8 km	
🚴	Timeout Energy Club	6 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	7 min	🚶

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

8 min



Apotek 1 Ørnen Halden

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



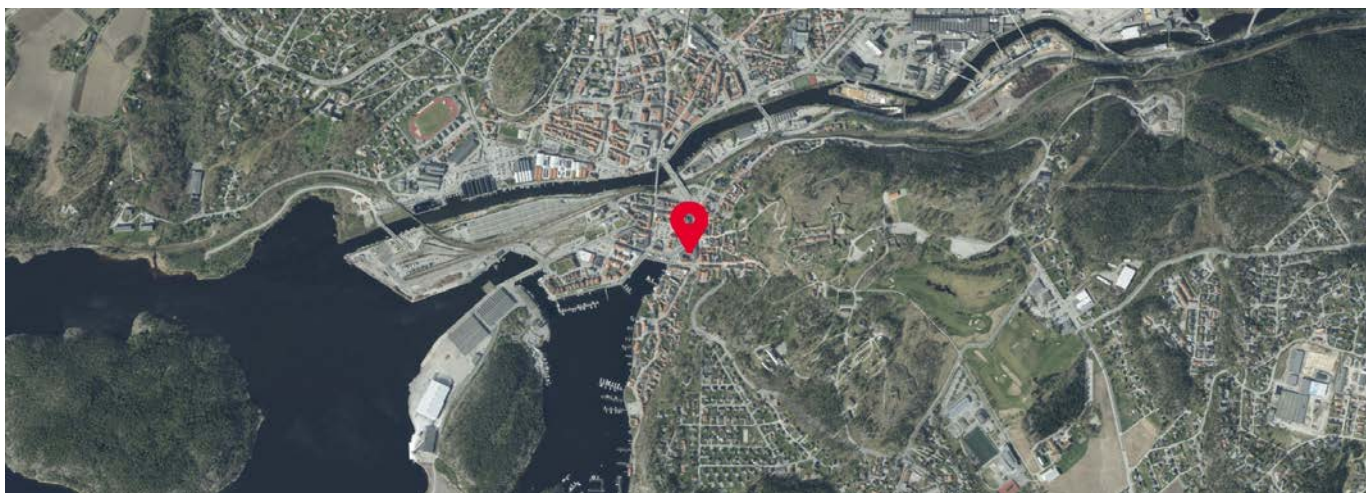
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Olav Vs gate 1
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre