



aktiv.



Kiellands gate 14, 1767 HALDEN

**Romslig 4-roms selveierleilighet
med utsikt mot havna. Høy 1. etg.
Heis og parkeringskjeller.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Felleskostn.: Kr 4 617,-
Selger: Stein Arneberg Johnsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 94/99 kvm
Tomtstr.: 1281.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 536
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1101240044

Romslig 4-roms selveierleilighet med utsikt mot havna. Høy 1. etg. Heis og

Lettstelt og trivelig eierleilighet med flott utsikt mot havnen. Heis og parkeringskjeller.

Inneholder; Gang/entre, 3 soverom (ett med wic), bad/wc, toalettrom, stue/spisestue med utgang til balkong og kjøkken med spise plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Toalettrom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod er medtatt i fordelingen på P-rom og S-rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1281.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesareal for sameierne. Opparbeidet med plen og noe beplantning. Asfalterte veier og gjesteparkering.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt til på Langbrygga. Gangavstand til jernabnestasjon, bussholdeplass og alle bymessige fasiliteter. Indre havn kan by på et variert tilbud av trivelige serveringssteder. Flott utsikt mot innseilingen.

Adkomst

Innkjøring til venstre før brua til Sauøya.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av sentrumsbebyggelse med leiligheter og næringseiendommer.

Skolekrets

Os / Rødsberg

Offentlig kommunikasjon

Jernabanestasjon og bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i høy 1.etg beliggende i 1.rekke på Langbrygga i Halden kommune. Leiligheten er på ett plan og har en tilhørende bod på felles svalgang. Parkeringsplass i parkeringskjeller under bygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass. Balkong i trekonstruksjon. Etasjeskille av betongdekke. Byggemåte er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

Gang/entre, 3 soverom (ett med wic), bad/wc, toalettrom, stue/spisestue med utgang til balkong og kjøkken med spise plass.

Standard

Leiligheten fremstår som gjennomgående lys og trivelig. Det er det siste år gjennomført noe enkel overflateoppussing med blandt annet nytt gulv på ett soverom, slipt og lakkert parkett og delvis malte vegger. Kjøkkeninnredning har hvite, profilerte fronter og benkeplate i tre. Baderom er i opprinnelig utførelse.

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

Forhold som har fått TG2:

Leilighet utvendig

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert at det mest værutsatte fasadene har tørkesprekker og værslitasje. Registrert innvendig kondensering på flere av vinduene.

Tiltak

Det må utføres godt vedlikehold av vinduer som er værutsatt.

Dører, TG2

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Det er registrert utvendig værslitasje og tørkesprekker på brystning på balkongdør.

Tiltak:

Utføre godt vedlikehold på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong i trekonstruksjon. Rekkverskhøyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har vedlikeholds behov.

Tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Utføre vedlikehold på rekkverk slik at levetiden på rekkverket blir forlenget.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Parkett og belegg. VEGG: Glassfiberstrie, malt tapet og miljøstrie TAK: Malte slette tak. Eier opplyser om at det ble utført nytt gulv på ett soverom i 2023. Gammel parkett er slipt og lakkert for ca 6 mnd siden.

Vurdering av avvik:

Skade på parkett på kjøkken etter tidligere lekkasjer. Ufagmessige sparkling/utbedring av tidligere brystningstapet som er fjernet på soverom.

Tiltak:

Leiligheten har en standard fra byggeåret og er derfor moden for oppussing.

Radon, TG2

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

Innvendige dører, TG2

Formpresset innerdør av typen 3-speils. Skyvedører på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Registrert bruksslitasje på flere av dørbladene pga alder/elde.

Tiltak:

Ved oppussing av leiligheten må det forventes å skifte innerdørene i leiligheten.

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det har tidligere vært en lekkasje fra antatt VVB, dette har medført til fuktskader på parkettgulv og skapstamme. Registrert skader på parkett etter fuktsøl der hvor tidligere oppvaskmaskin har vært plassert. Ingen utslags på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Tiltak

De påviste skader må utbedres.

Kjøkken har behov for oppussing og utskiftning av innredning.

Kjøkken:

Avtrekk, TG2

Ventilator tilknyttet til sentral avtrekk.

Vurdering av avvik:

Dårlig effekt på ventilator.

Tiltak:

Ventilator må skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang. Hovedbryter og 20A/3*16A/4*13A med automatsikringer. Anlegget er fra byggeåret, eier opplyser om at det er lagt en ekstra kurs til varmovn i stue i 1999. Det bør medregnes utskiftninger/oppgraderinger av det elektriske anlegget ved oppussing av leiligheten.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskille av betongdekke. Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 40mm retningsavvik i stuen og 30mm på kjøkkenet. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden

være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet innredet med våtromstapet og belegg. Innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og servantinnredning. Utlufting via avtrekksventil på vegg. Tilluft via luftespalte under dørblad. Oppvarming via varmekabel. Utført med lokalt fall på 1:50 lokalt sluk til sluk. Belegg er klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vanntett terskel er ikke hevet 2,5cm over topp sluk.

Tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for detaljert informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Radonmåling

Det er ikke foretatt Radonmåling.

Diverse

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Kr 4 958

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er prognose for 2024.

Formuesverdi primær

Kr 768 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 073 751

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

96/1388

Felleskostnader inkluderer

Oppgitte felleskostnader er bekreftet fra regnskapsfører for 2025. Fellesutgiftene faktureres pr. kvartal og har noe differensierte beløp pr. fakturering. Fellesutgiftene inkluderer; Renovasjon, vann, avløp mv., strøm på fellesområder, renhold av fellesområder, reparasjon og vedlikehold, regnskapshonorar, bredbånd/TV og forsikring av bygningsmassen. Se vedlagt regnskap for 2024.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 617

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kiellandsgate 14

Organisasjonsnummer

986982590

Om sameiet

Sameiet er et eierseksjonssameie bestående av totalt 19 boligseksjoner. En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Siffer Praktikertjenesten AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 536, seksjonsnummer 6 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:

3101/160/536/6:

13.10.1992 - Dokumentnr: 4623 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 96/1388

22.08.2005 - Dokumentnr: 4297 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:547 Snr:1 til og med snr. 20.

Rett til adkomst og bruk av renovasjonsstasjon m.m..

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Kiellands gate 14 datert 06.10.1992. 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.

Lovlighetsmangler:
Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Vinduene på soverom tilfredstiller ikke kravet til rømning med hensyn til fri høyde på 60cm og lengde+bredde på min 1,5meter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.10.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

G-263. Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon. Formål Bolig/Forretning/Kontor.

Reguleringsplaner under arbeid: G-741.

Forslag til formål: "Området vil tilrettelegges for blandet bruk, med typiske sentrumsfunksjoner som bolig, næring/kontorbebyggelse, offentlige bygg, samt gater, plasser, torg og rekreasjonsarealer for allmenheten". Sitert fra Program for planlegging av stasjonsområdet, datert desember 2021.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

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

138 850 (Omkostninger totalt)
149 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
152 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 649 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 652 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 500,-, markedspakke kr 15 900,- og elektronisk søk/signering kr. 1 160,- .

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 107,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, utskrift av tgl dokumenter kr. 240,- pr stk. og fotograf kr. 6 700,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

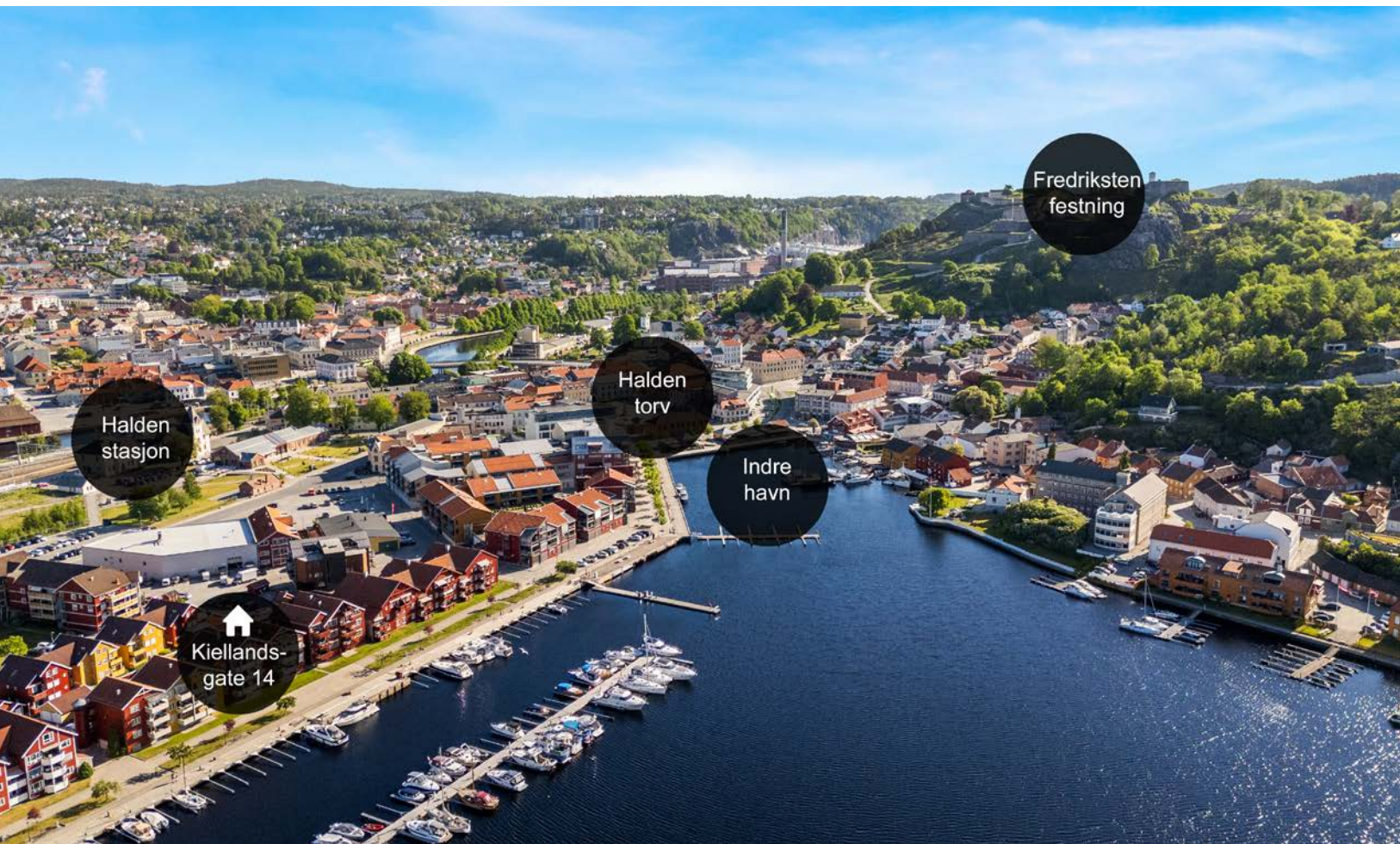
14.07.2025

















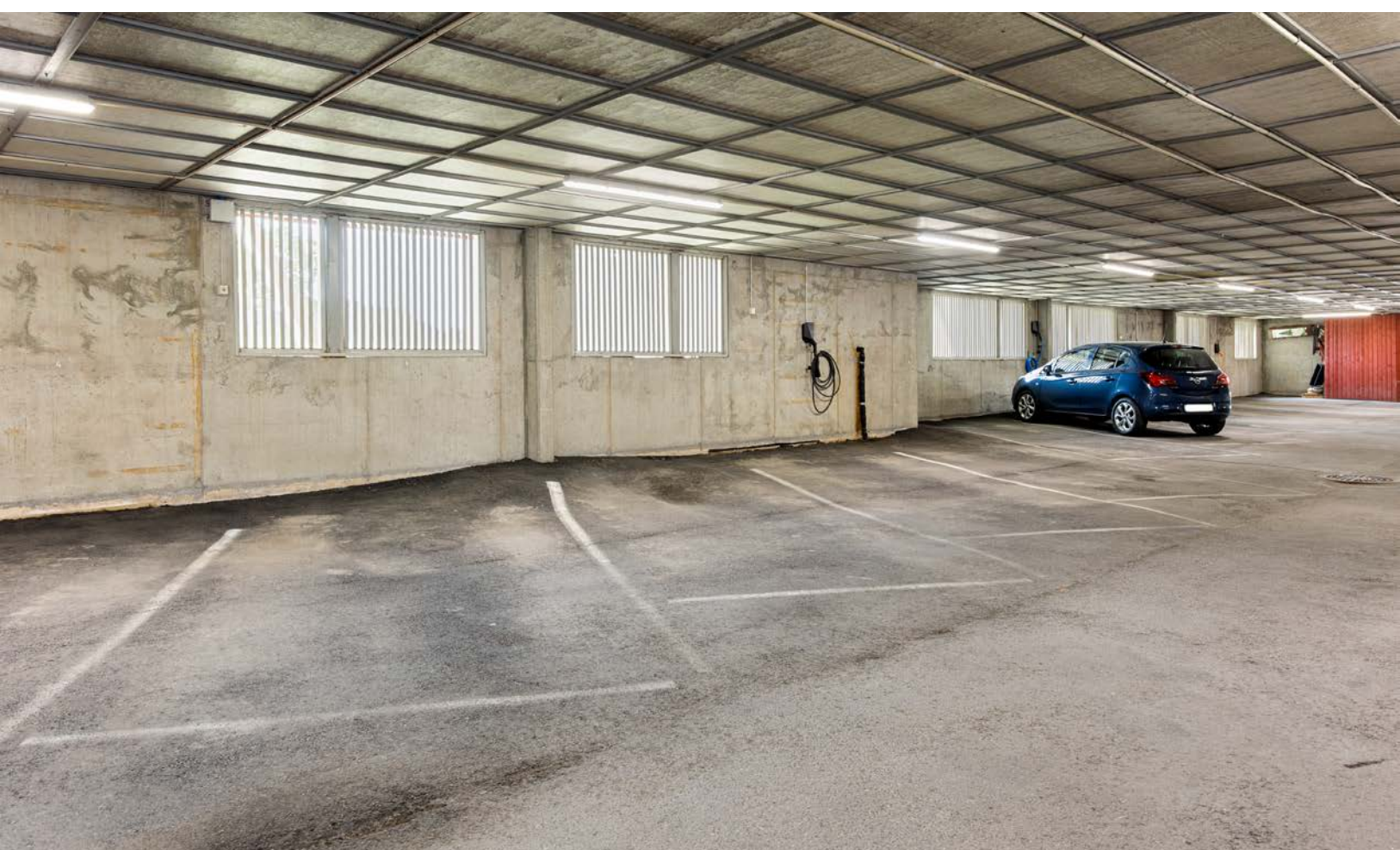












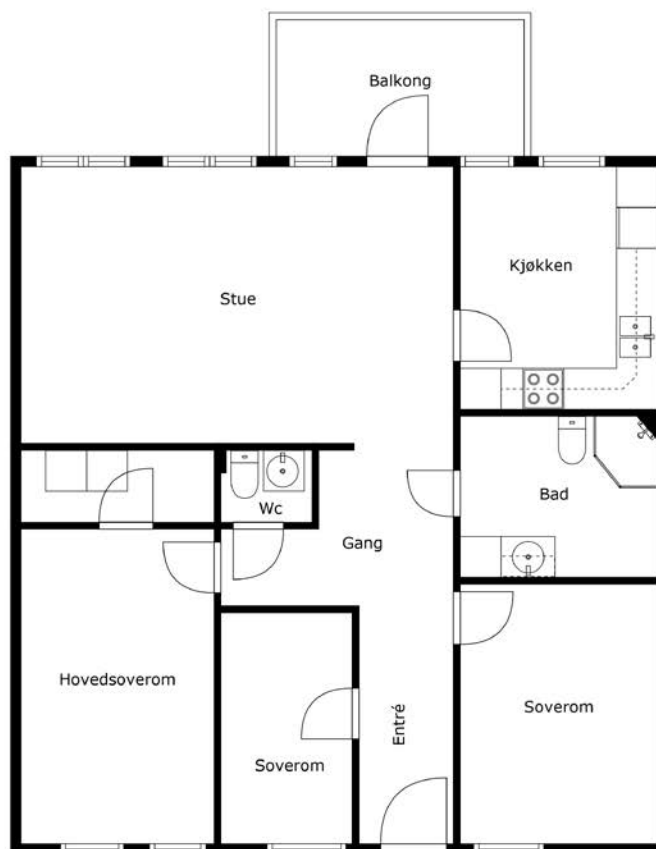


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Kiellands gate 14, 1767 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 160, bnr. 536, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1544

Referansenummer: ZB1509

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i høy 1.etg beliggende i 1.rekke på Langbrygga i Halden kommune.
Leiligheten er på ett plan og har en tilhørende bod på felles svalgang.
Parkeringsplass i parkeringskjeller under bygget.
Felles eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass/internveier, støttemurer, gressplen og beplantning.

Innvendig er det gjennomgående standard fra byggeåret.
Eier har ikke utført noe oppussing av leiligheten siden det ble bygd.
Oppussing bør derfor medregnes.

Utvendig fremstår bygget i normal stand med hensyn til alder.
Noe vedlikeholdsbehov på terrasse og værutsatte vinduer/dører.

Leilighet - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Balkong i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det ble utført nytt gulv på soverom i 2023.
Etasjeskille av betongdekke.

Formpresset innerdør av typen 3-speils.
Skyvedører på bad og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet innredet med våtromstapet og belegg.
Innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og servantinnredning.
Utlufting via avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.
Oppvarming via varmekabel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.
Ingen utslag på fuktighet i bunnsvill i vegg mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har standard fra byggeåret.
Ventilator tilknyttet til sentral avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og enkel servant.
Utlufting via avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørblad.
Enkel standard fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via frisklufts ventiler på vinduer.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang.
Hovedbryter og 20A/3*16A/4*13A med automatsikringer.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

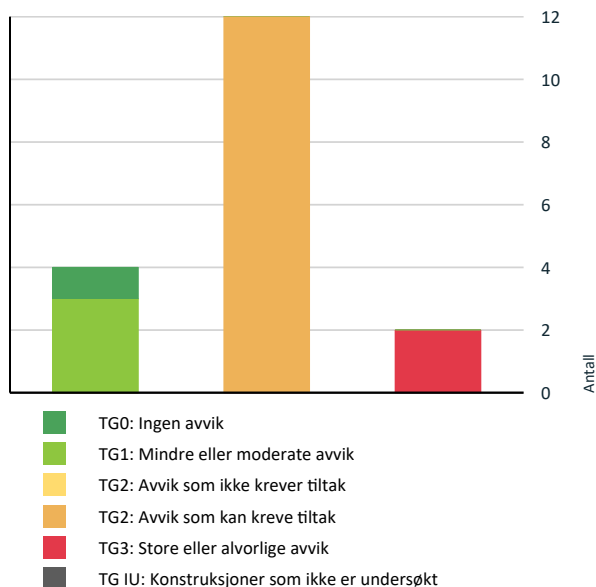
[Gå til side](#)

Leilighet

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

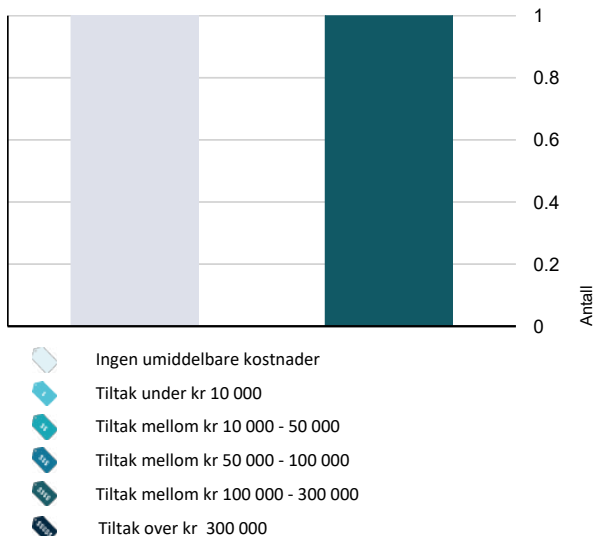
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1992

Standard
Leiligheten innehar en gjennomgående standard fra 1992.

Vedlikehold
Leiligheten har ett oppussingsbehov pga alder.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert at det mest værutsatte fasadene har tørkesprekker og værslitasje.

Registrert innvendig kondensering på flere av vinduene.

Det må utføres godt vedlikehold av vinduer som er værutsatt.

! TG 2 Dører

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utvendig værslitasje og tørkesprekker på brystning på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre godt vedlikehold på balkongdør.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk har vedlikeholds behov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Utføre vedlikehold på rekkverk slik at levetiden på rekkverket blir forlenget.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett og belegg.
VEGG: Glassfiberstrie, malt tapet og miljøstrie
TAK: Malte slette tak.
Eier opplyser om at det ble utført nytt gulv på ett soverom i 2023.
Gammel parkett er slipt og lakket for ca 6 mnd siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på parkett på kjøkken etter tidligere vannlekkasjer.

Ufagmessige sparkling/utbedring av tidligere brystningstapet som er fjernet på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten har en standard fra byggeåret og er derfor moden for oppussing.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongdekke.

Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 40mm retningsavvik i stuen og 30mm på kjøkkenet. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

! TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdør av typen 3-speils.
Skyvedører på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert bruksslitasje på flere av dørbladene pga alder/elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved oppussing av leiligheten må det forventes å skifte innerdørene i leiligheten.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet innredet med våtromstapet og belegg.
Innredet med frittstående toalett, dusjkabinett og servantinnredning.
Utlufting via avtrekksventil på vegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.
Oppvarming via varmekabel.

Utført med lokalt fall på 1:50 lokalt sluk til sluk.
Belegg er klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vannnett terskel er ikke hevet 2,5cm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.
Ingen utslag på fuktighet i bunnsvill i vegg mot baderommet.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det har tidligere vært en lekkasje fra antatt VVB, dette har medført til fuktskader på parkettgulv og skapstamme.

Registrert skader på parkett etter fuktsøl der hvor tidligere oppvaskmaskin har vært plassert.
Ingen utslags på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Kjøkken har behov for oppussing og utskiftning av innredning.

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator tilknyttet til sentral avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dårlig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og enkel servant.
Utlufting via avtrekksventil på vegg og tilluft via luftespalte under dørblad.
Enkel standard fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via frisklufts ventiler på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

Hovedbryter og 20A/3*16A/4*13A med automatsikringer.

Anlegget er fra byggeåret, eier opplyser om at det er lagt en ekstra kurs til varmovn i stue i 1999.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bør medregnes utskiftninger/oppgraderinger av det elektriske anlegget ved oppussing av leiligheten.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

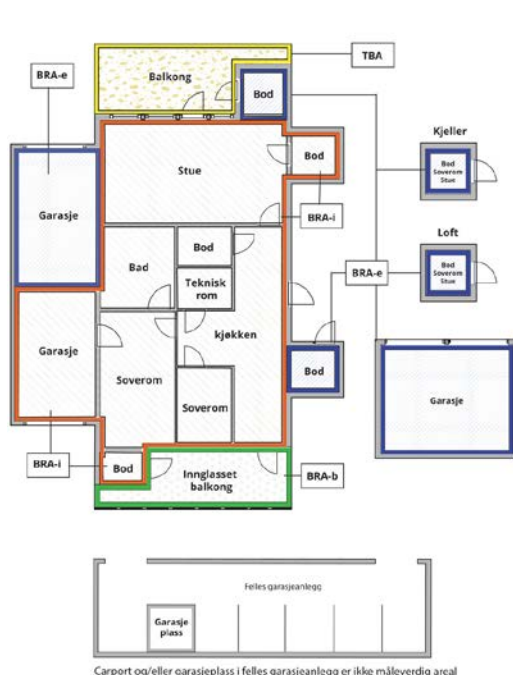
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	94	5		99	7
SUM	94	5			7
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Toalettrom	Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på soverom tilfredstiller ikke kravet til rømning med hensyn til fri høyde på 60cm og lengde+bredde på min 1,5meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	90	9

Kommentar

Leilighet

Utvendig bod er medtatt i fordelingen på P-rom og S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Stein Arneberg Johnsen	Kunde
28.5.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Stein Arneberg Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	536		6	1281 m ²	Matrikkel opplysninger	Eiet

Adresse

Kiellands gate 14

Hjemmelshaver

Johnsen Stein Arneberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kiellands gate 14 ligger plassert i 1.rekke på Langbrygga i Halden kommune.
Leiligheten har god solforhold og utsikt mot gjestehavna og innseilingen.
Gangavstand til alle byens fasiliteter.
8 km avstand til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert: Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon.
Avsatt til formålet: Bolig/Forretning/Kontor

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass/internveier, støttemurer, gressplen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
803 000	1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2024		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	09.01.1992		Gjennomgått	9	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2024	
2	06.05.2024	
3	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB1509>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Berg Sparebank Eiendomsmegling AS		Oppdragsnr.	1101240044
		Storgt. 10, 1771 Halden			
		Org.nr. 985 485 925			
Adresse		KIELLANDSGT. 14			
Postnr.	1764	Sted	HALDEN		
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja					
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja					
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja					
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig					
Når kjøpte du boligen?		1992	Hvor lenge har du bodd i boligen?		15 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja					
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?					
GJEVUSTIDDE		Polise/avtalnr.			
Selger 1 Fornavn		STEIN ARWEITZ	Etternavn		SØHUSEN
Selger 2 Fornavn			Etternavn		

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 blir 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	26/5-25	Sted	NALDEN
------	---------	------	--------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Kiellands gate 14 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Halden bussterminal	4 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.3 km	
Halden stasjon	7 min
Linje RE20	
0.5 km	

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min
71 elever, 6 klasser	
1.1 km	
Os skole (1-7 kl.)	18 min
241 elever, 15 klasser	
1.3 km	
Kongeveien skole (1-7 kl.)	5 min
520 elever, 21 klasser	
2.2 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
362 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min
376 elever, 16 klasser	
1.8 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	18 min
1200 elever, 61 klasser	
1.3 km	
Halden vgs - avd. Risum	6 min
400 elever	
3.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	4 min
Louisetomta Halden	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

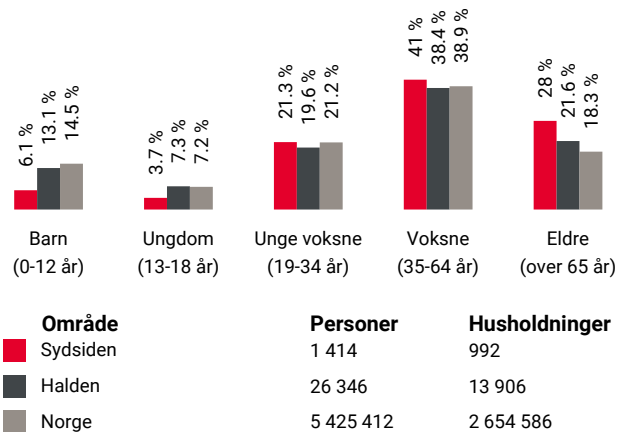
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	8 min
32 barn	
0.6 km	
Høvleriet barnehage (0-5 år)	17 min
95 barn	
1.3 km	
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	20 min
74 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Joker Torvet Halden	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Olav Vs Gate	7 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

⚽	Bakbanken - ballbinge	15 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
⚽	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	17 min	🚶
	Ballspill, friidrett	1.2 km	
🏊	Timeout Energy Club	10 min	🚶
🏊	Mudo Halden	11 min	🚶

Boligmasse



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

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

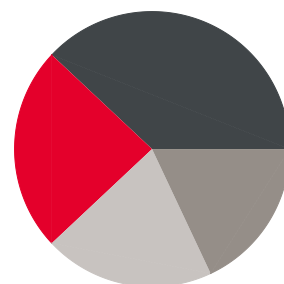
12 min



Apotek 1 Ørnen Halden

7 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



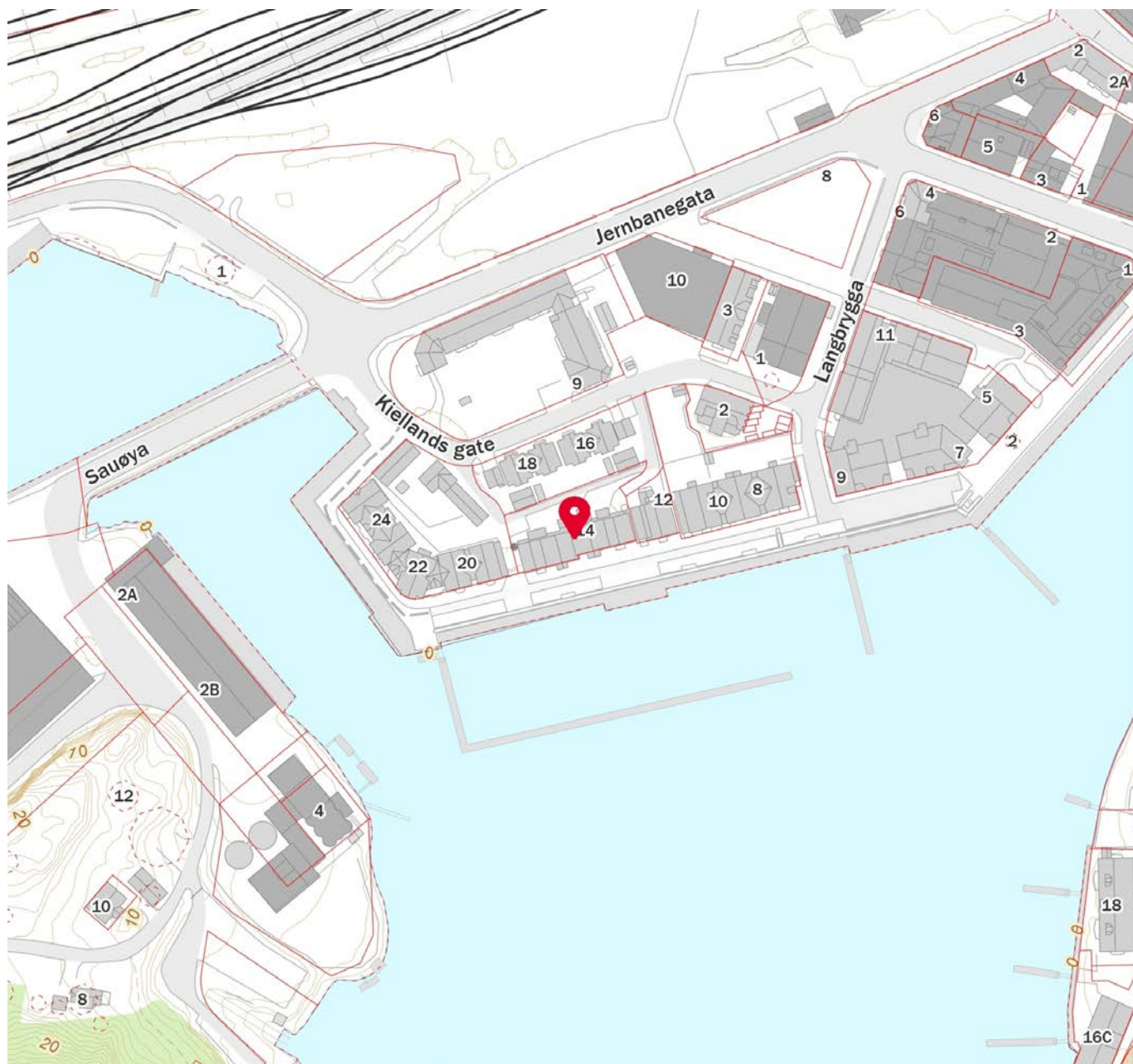
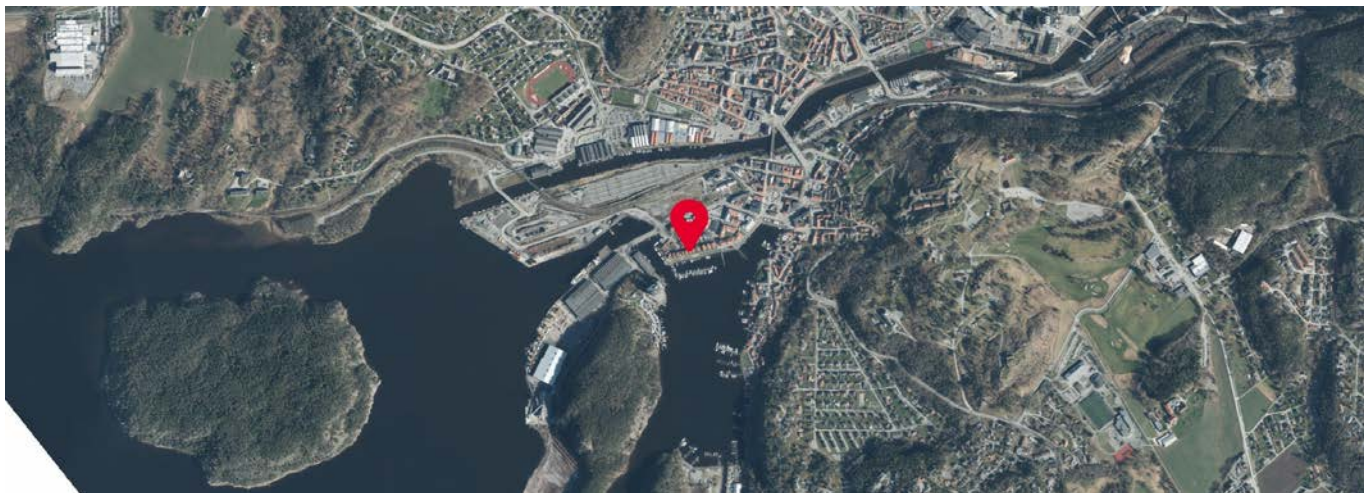
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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



Retureres til:

Block Watne A/S
Seljeveien 12
1611 Fredrikstad

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

13 OKT. 1992

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0101	Halden	160	536

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn
	Halden kommune

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	78	11	B	65	21			31			41			51		
2	B	65	12	B	96	22			32			42			52		
3	B	65	13	B	78	23			33			43			53		
4	B	65	14	B	65	24			34			44			54		
5	B	65	15	B	65	25			35			45			55		
6	B	96	16	B	65	26			36			46			56		
7	B	78	17	B	65	27			37			47			57		
8	B	65	18	B	96	28			38			48			58		
9	B	65	19	B	86	29			39			49			59		
10	B	65	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1388	= nevner:						1388				

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  Doknr: 4623 Tinglyst: 13.10.1992 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga- sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

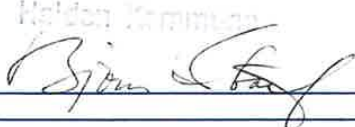
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

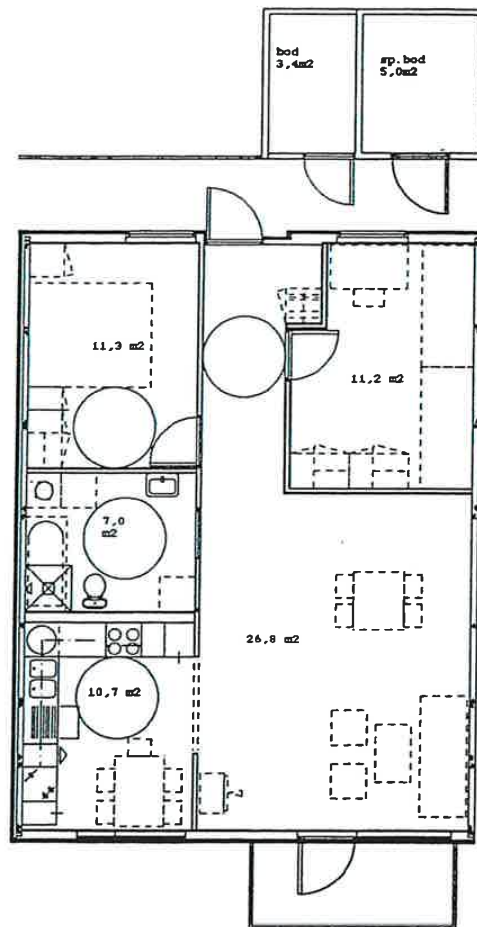
7. Underskrifter

Sted, dato Halden, 30.9.92	Hjemmesjåver(ne)s underskrift(er) 
--------------------------------------	--

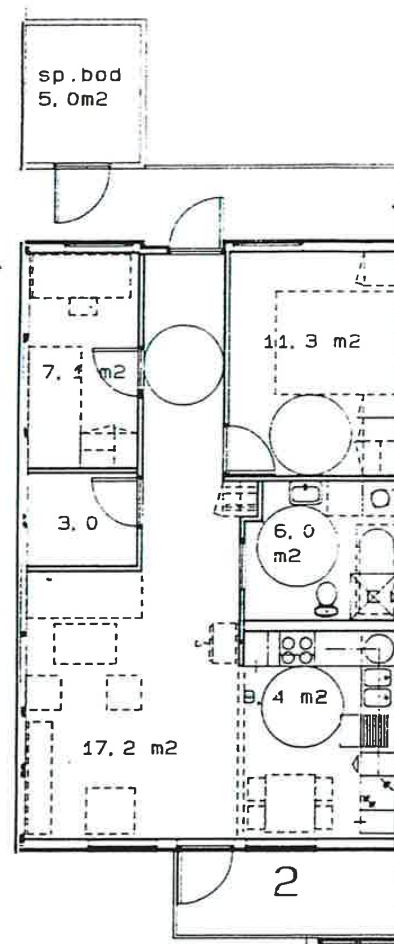
Noter:

7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

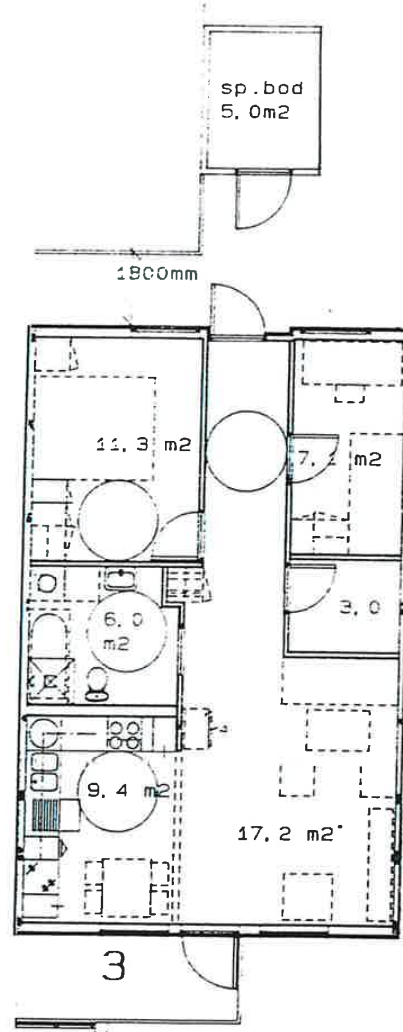
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	78	1	1



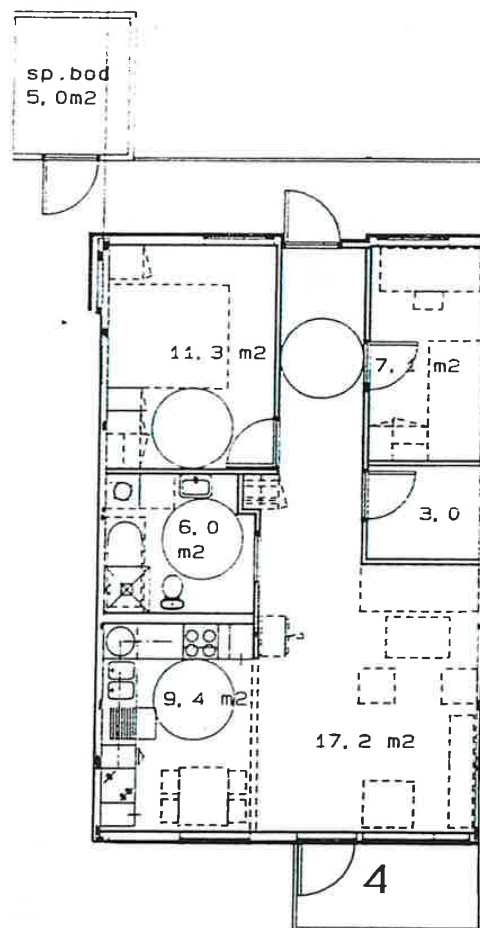
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	1	2

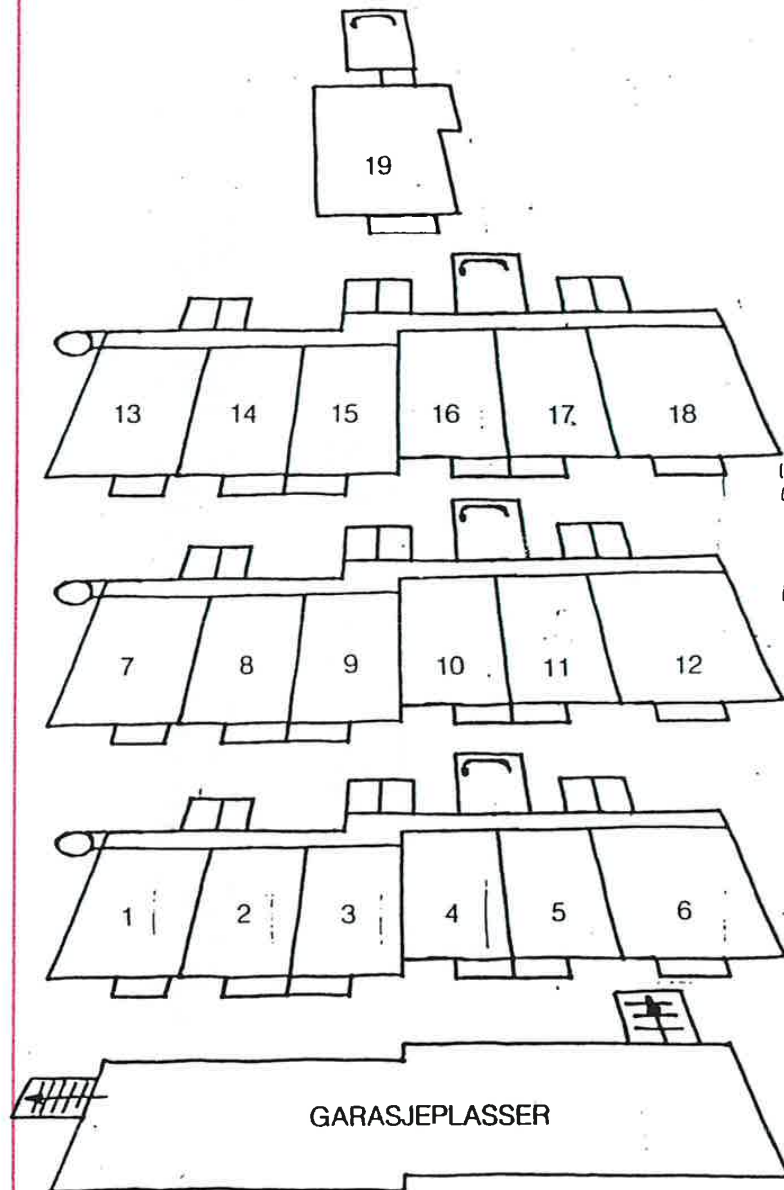


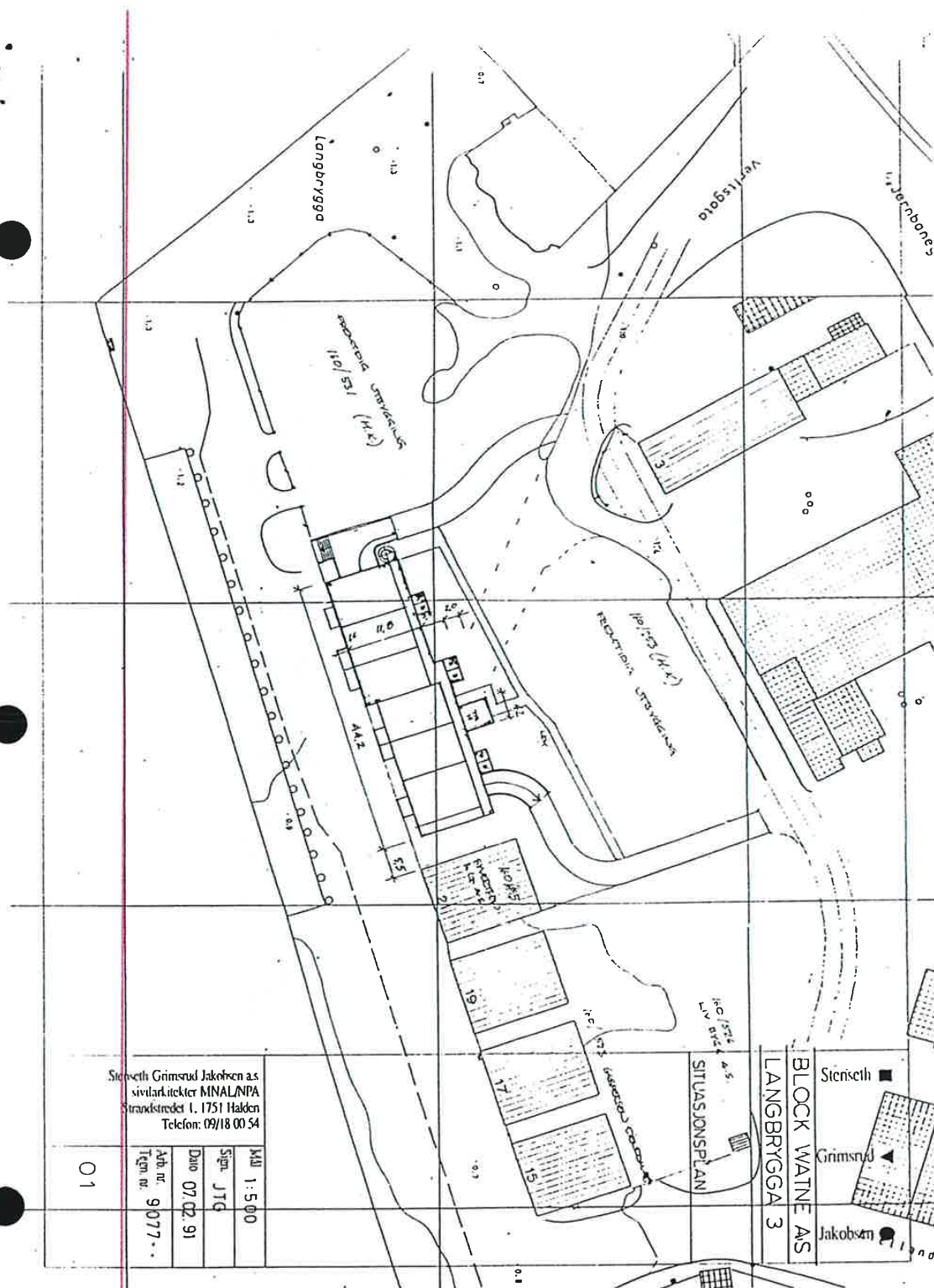
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65		1	3

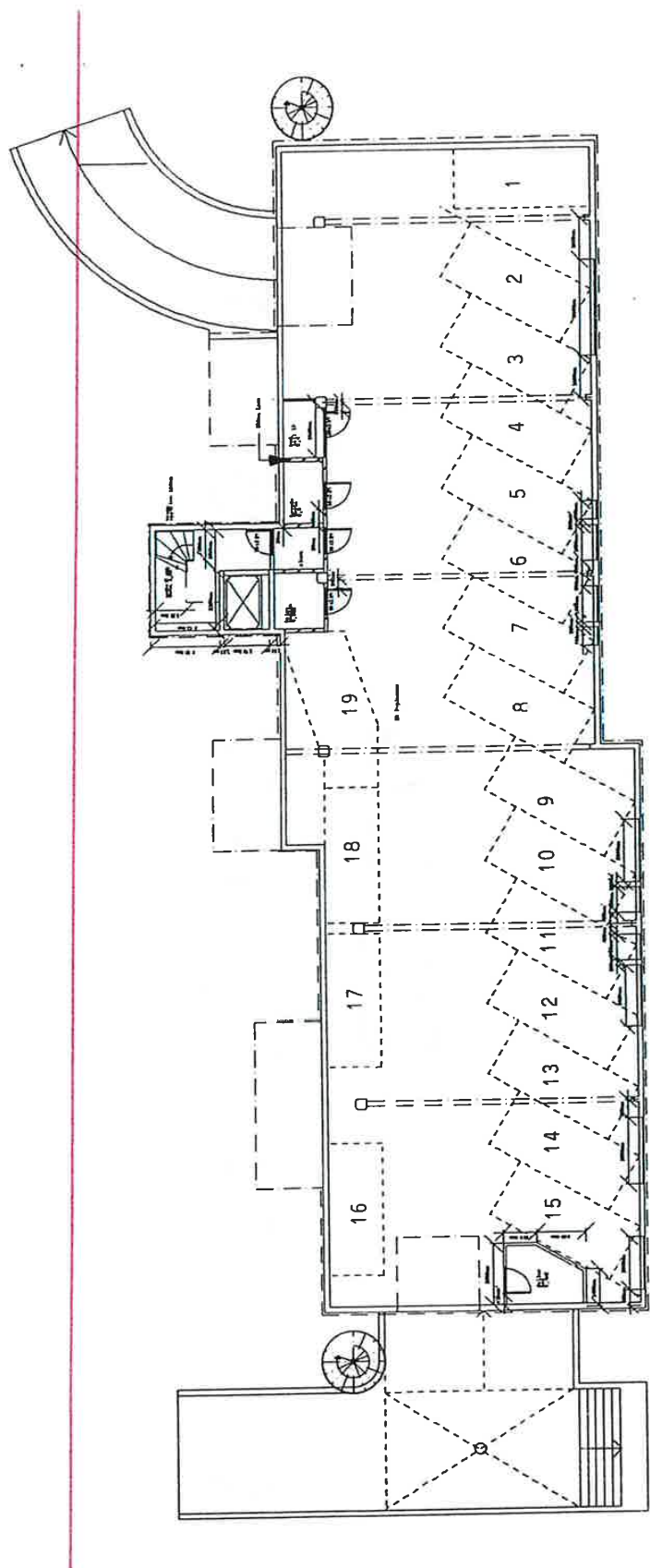


UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	1	4



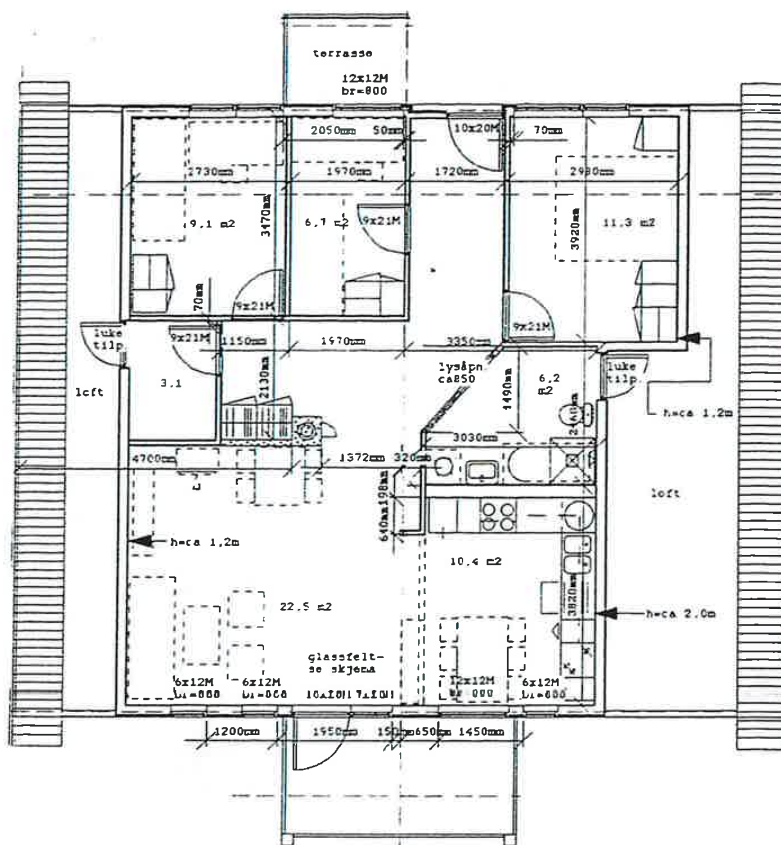




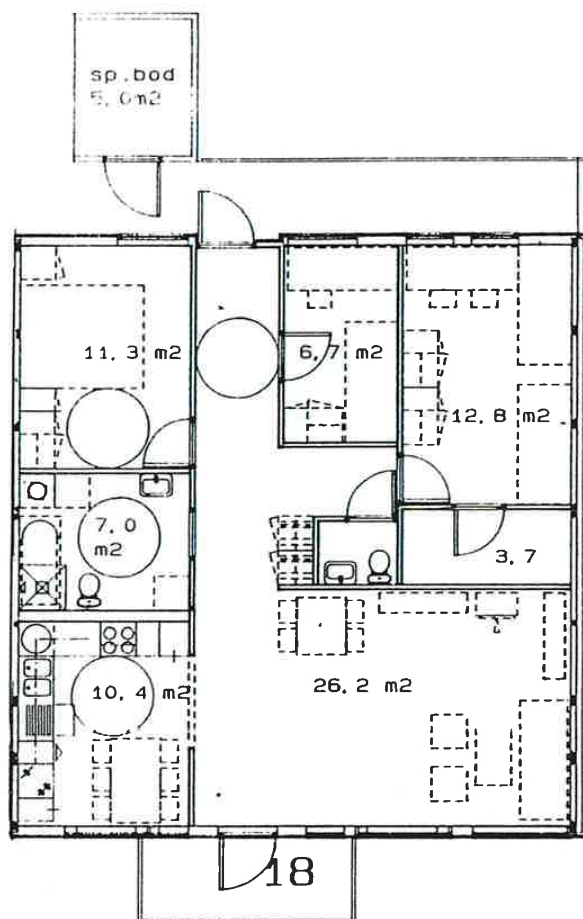


LANGBRYGGA, HALDEN
Parkeringskjeller
03.07.92

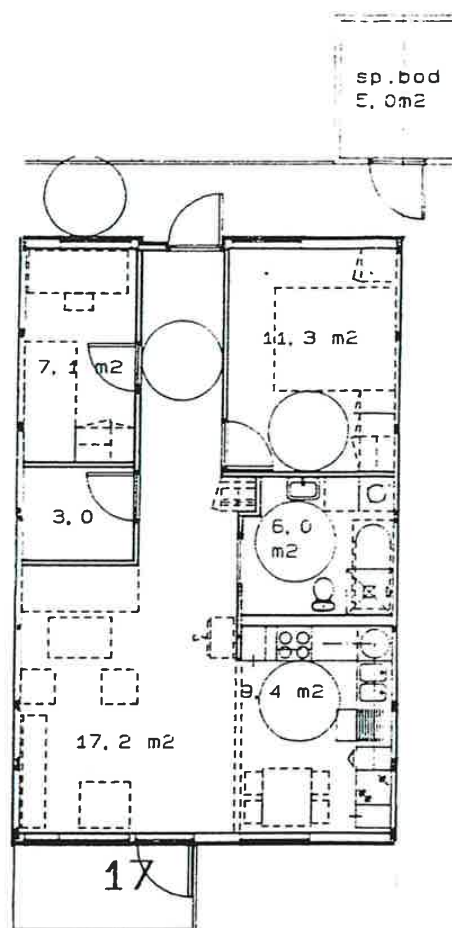
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	4R	86	4	



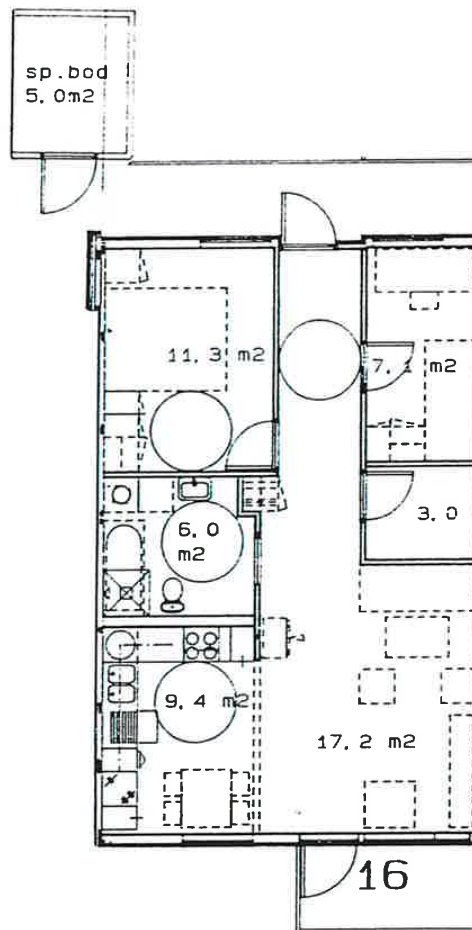
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	4R	96	3	18



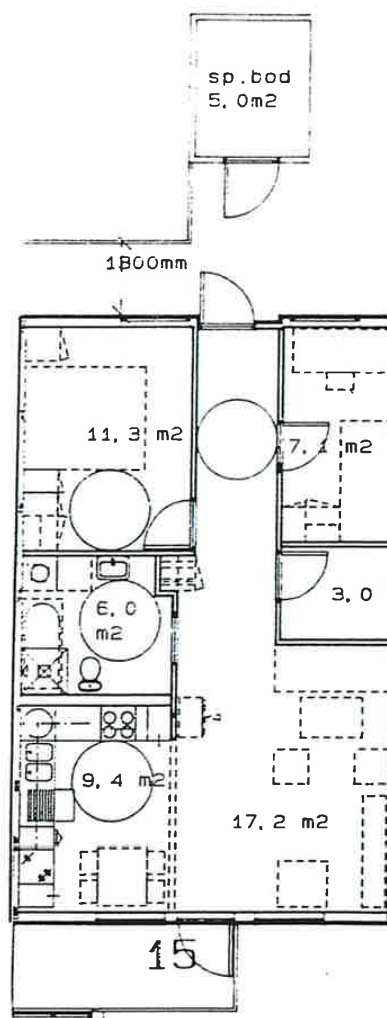
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	3	17



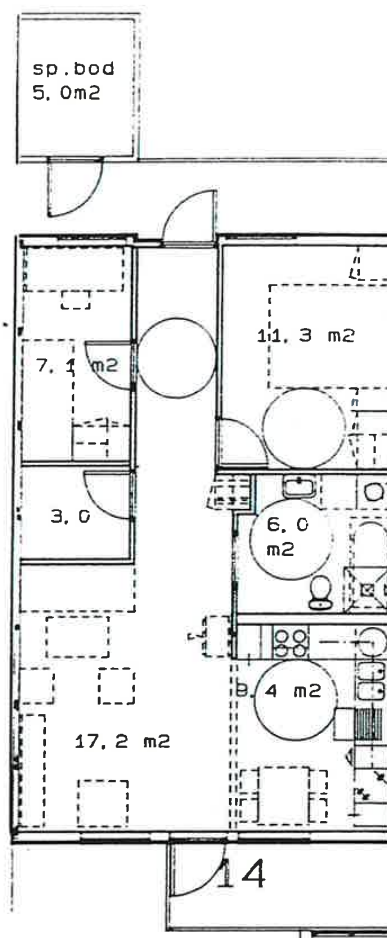
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	3	16



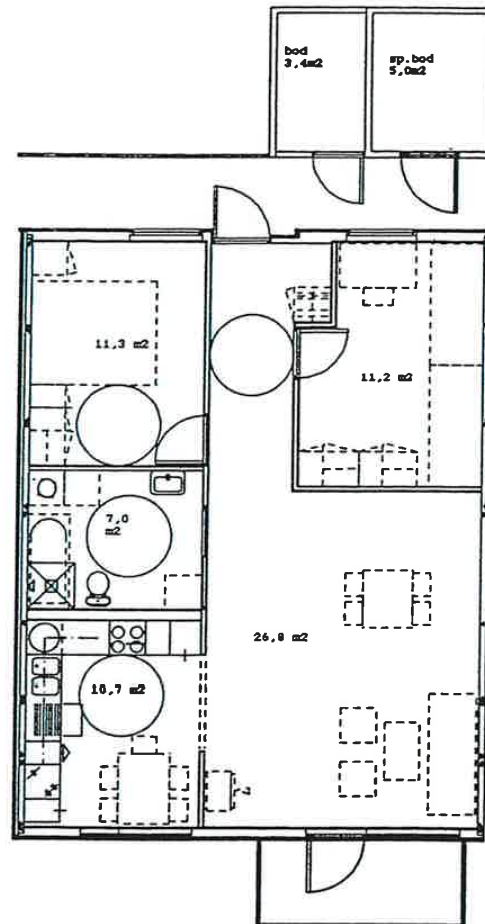
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65		3	15



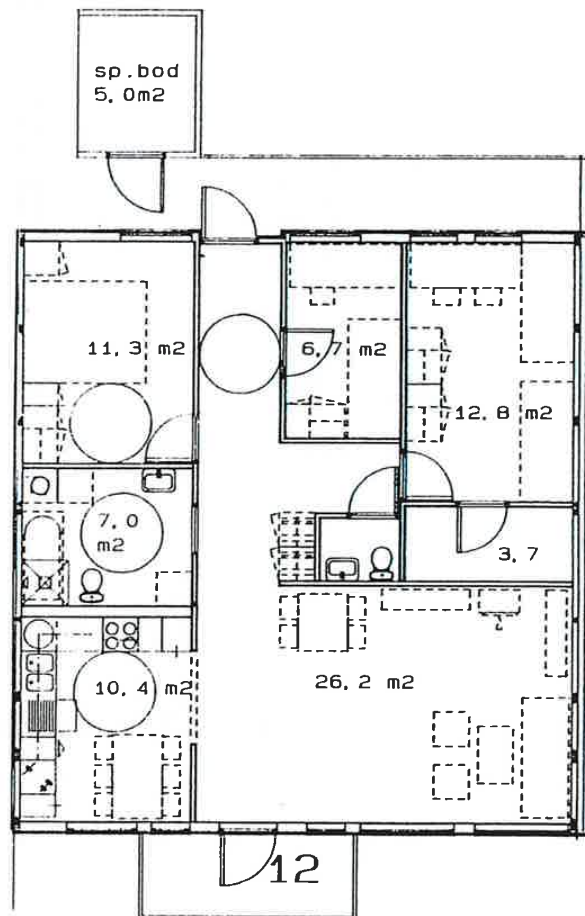
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	3	14



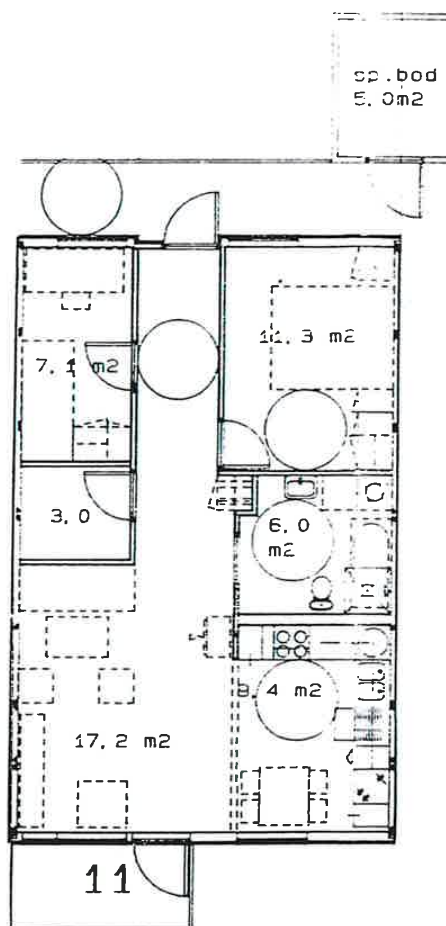
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	78		3	13



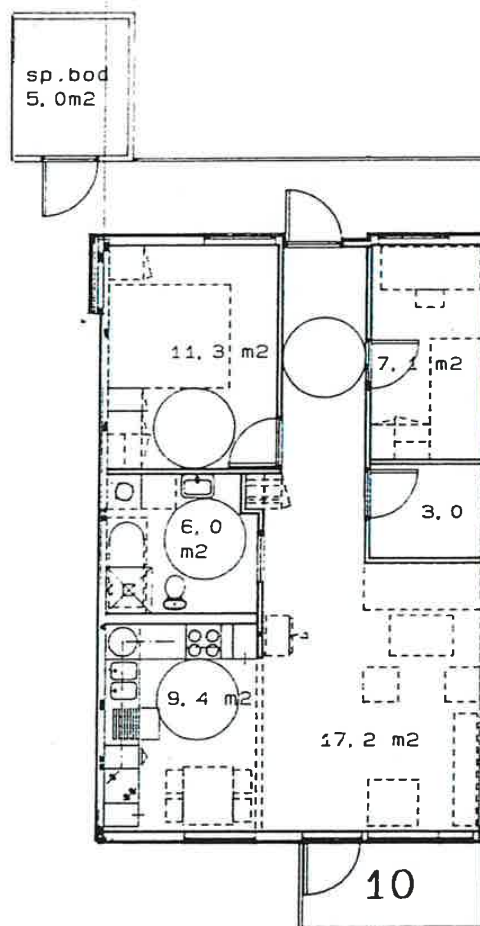
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	4R	96	2	12



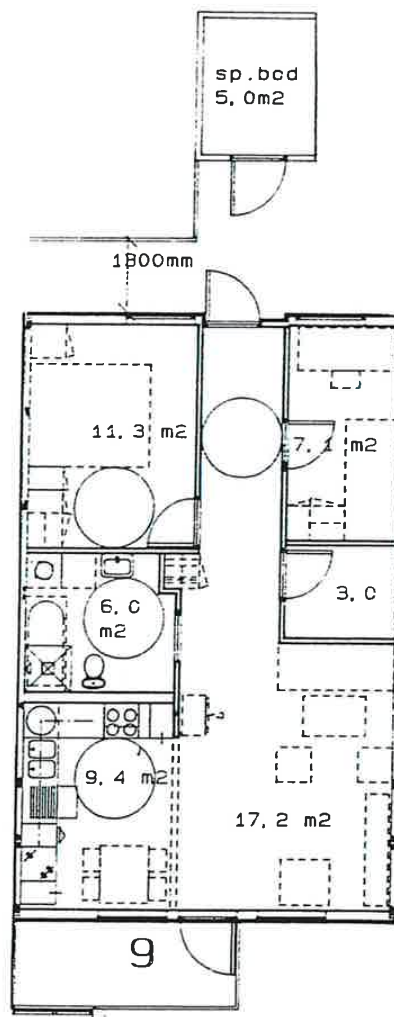
UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65		2	11



UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65		2	10

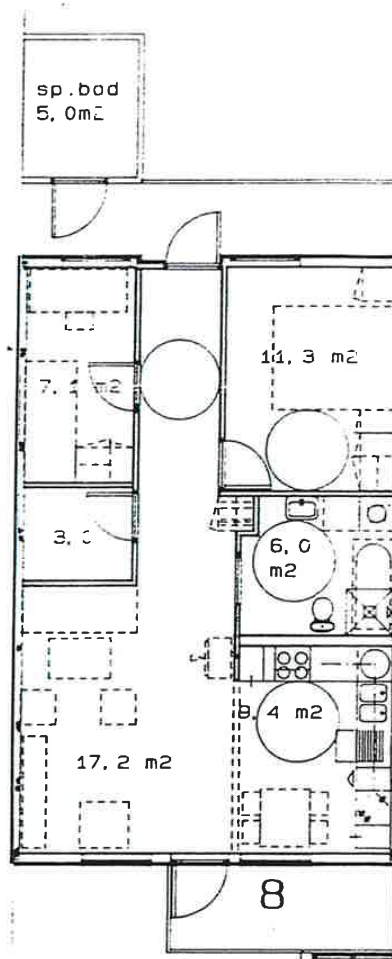


UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	2	9

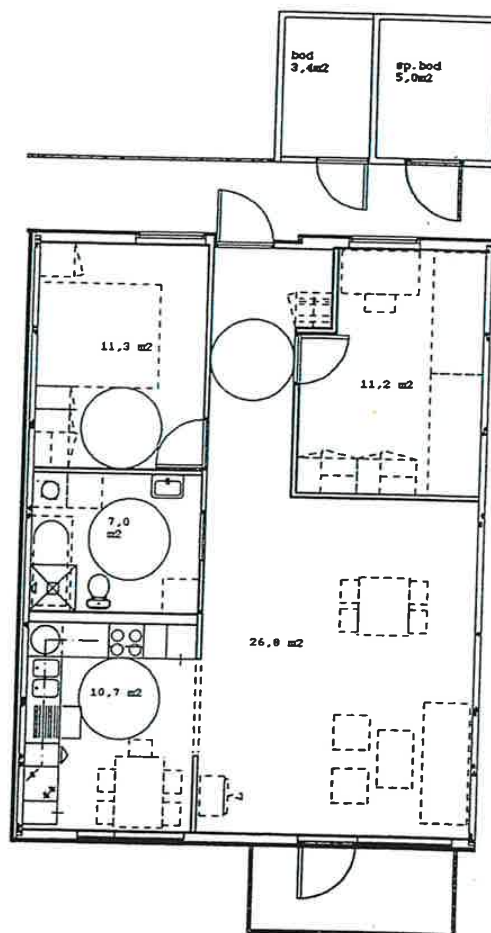




UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65	2	8

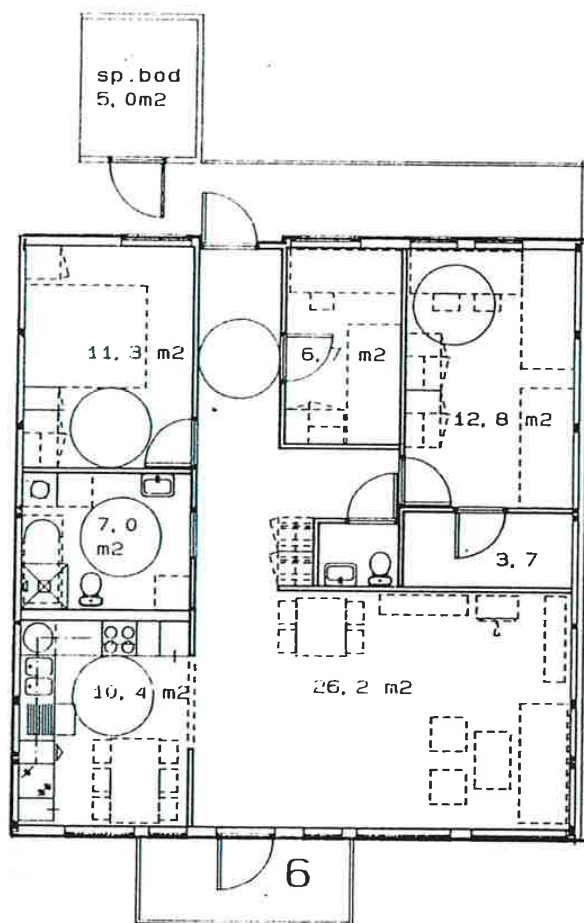


UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	78		2	7

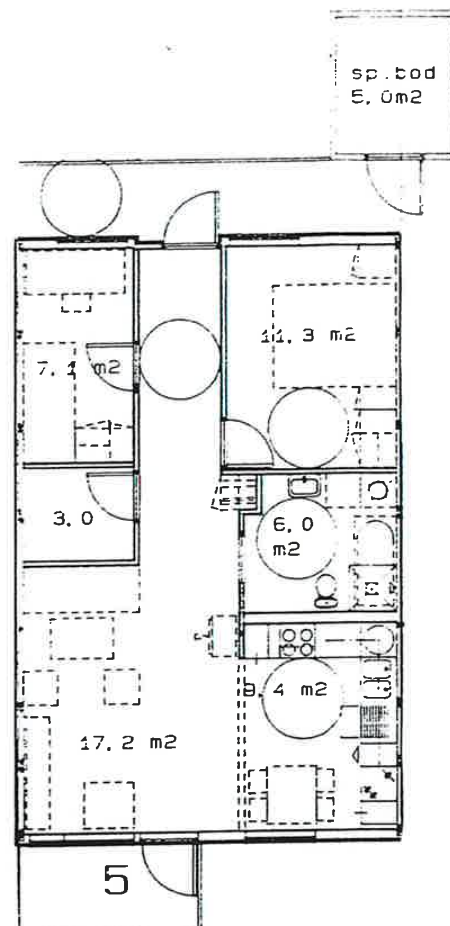




UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2	ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	4R	96	1	6



UTBYGGINGSPROSJEKT	BOLIGBE- TEGNEELSE	AREAL M2		ETASJE	SEKSJON NR.
LANGBRYGGA , HALDEN	3R	65		1	5



HUSORDENSREGLER FOR KIELLANDSGATE 14 SAMEIEFORENING.

For Sameieforeningen gjelder vedtatte husregler samt sameievedtekter med tillegg vedtatt av årsmøte.

Husordensregler:

1. Det er ønskelig at alle viser hensyn og høflighet overfor andre i sameiet.
2. Samtlige utgangsdører skal til enhver tid være låst. Ingen må åpne utgangsdørene for ukjente, henvis til ringeklokken fro leiligheten som skal besøkes.
3. Store søppelpakker og løst søppel må ikke kastes i søppelstativene eller søppelhus. Søppel skal innpakkes. Det er ikke tillatt å bruke søppelstativene til annet enn vanlig husholdningsavfall. Alle plikter å sørge for orden i søppelhuset.
4. Tørking av tøy eller lignende på balkonger og svalganger skal ikke skje slik at det er skjemmende eller til sjenanse for andre i sameiet. Det er ikke tillatt å riste tøy eller banke tepper fra balkonger og svalganger. Lufting/banking av tepper kan gjøres på egnet plass i gården – ikke foran hovedinngangen.
5. All utegrilling må kun foregå med elektrisk grill.
6. Husets fasader må ikke endres uten godkjenning av sameierforeningens styre.
7. Alle beboere plikter å sørge for at de respektive leiligheter er utstyrt med brannvarslere som fungerer. Ved brann varsles brannvesen i telefon, og alle beboere gis om nødvendig beskjed om rømning.
8. Lyset i trappeoppgang og garasje tennes ved behov. Når lyset først er tent skal det være tent hele natten.
9. Biler tilhørende husets beboere eller besøkende skal ikke stå parkert foran hovedinngang. Opparbeidet parkering benyttes.
10. All bruk av rulleskøyter, rullebrett o.l., samt all form for ballspill er strengt forbudt i garasje, på gårdsplass, i trappeoppgang og på svalgangene.
11. Aktiviteter som kan virke forstyrrende på ro og orden skal unngås. Spesielt gjelder dette kveldstid etter at det er naturlig ro i huset (etter kl. 23.00). støyende trafikk på svalgangene kvelds- og nattestid skal unngås.
12. Trappehusets dører mot svalgangene skal lukkes.
13. Garasjeplasser kan ikke leies ut til andre enn husets beboere.

Eiendom	3101 160/536		
Utskriftsdato	16.04.2024	Antall datasett	94

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.

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

12 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Forurenset grunn
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Stormflo
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

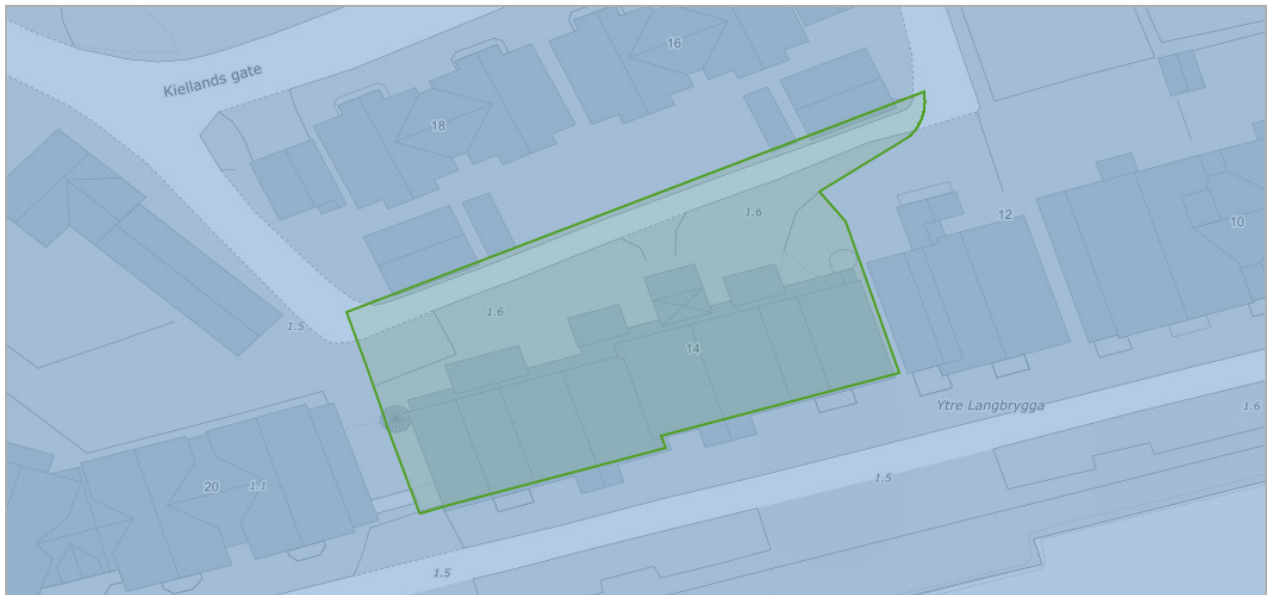
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flomsoner
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsette friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Radon
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrbær jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper

- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



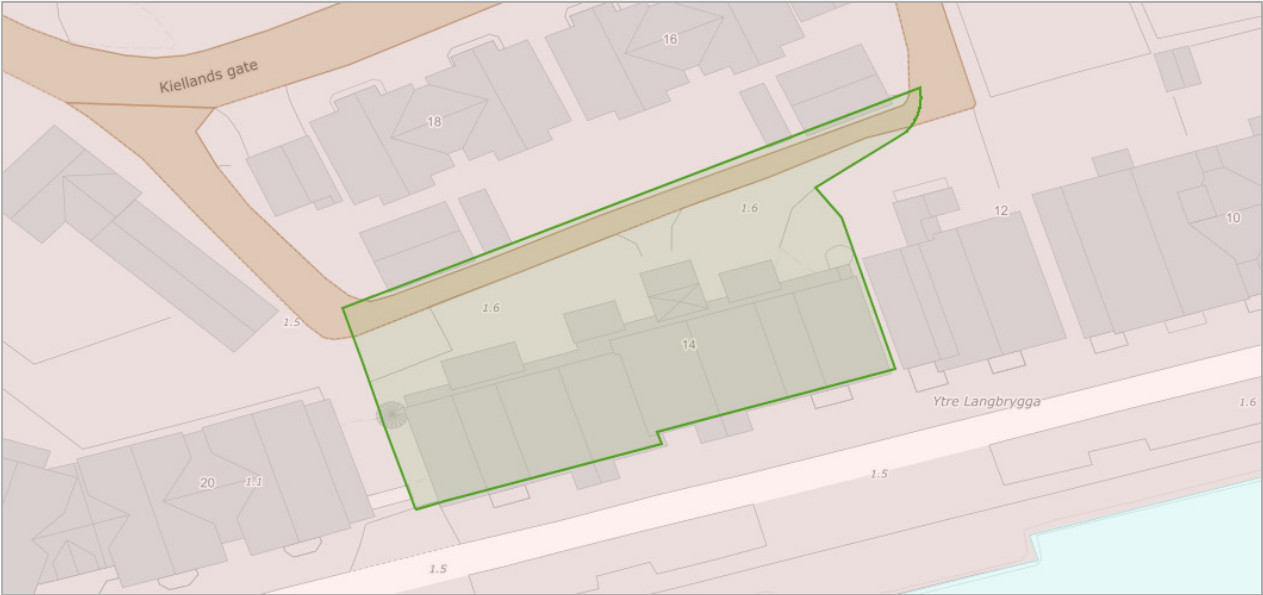
Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Hav
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

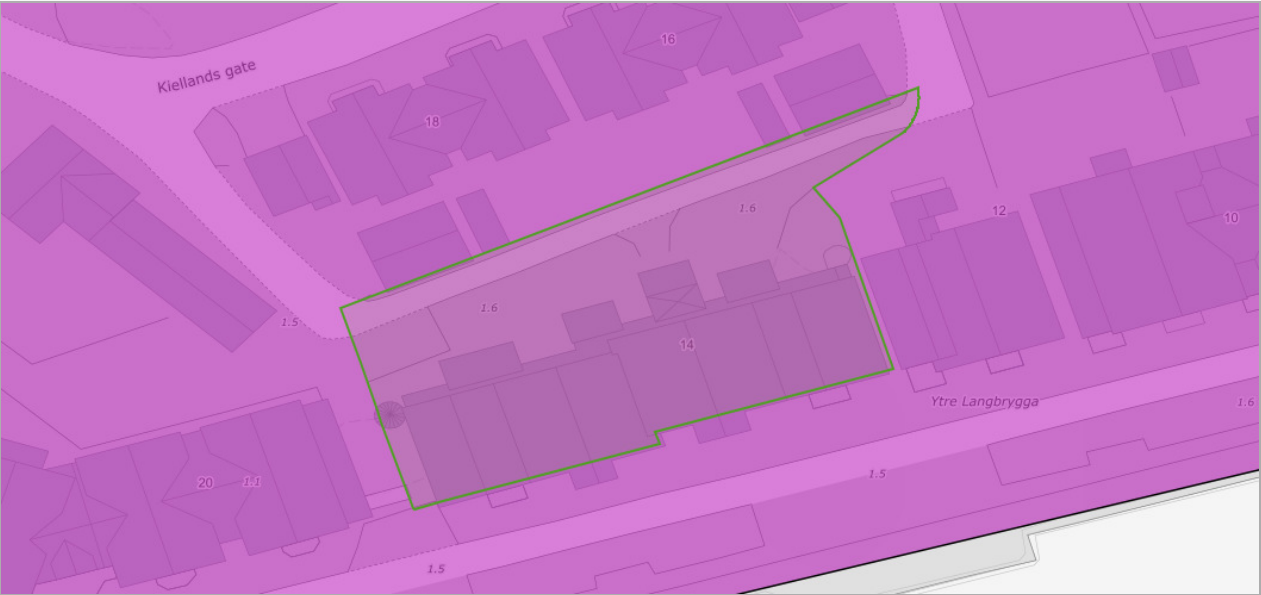
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
- Flom aktsomhetsområde

Forurensset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.01.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/industriideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Tegnforklaring

Forurensset grunn
 Mistanke om forurensning

Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark
ukjentPåvirkning	Langbrygga	forurenssetGrunn	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=10635)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

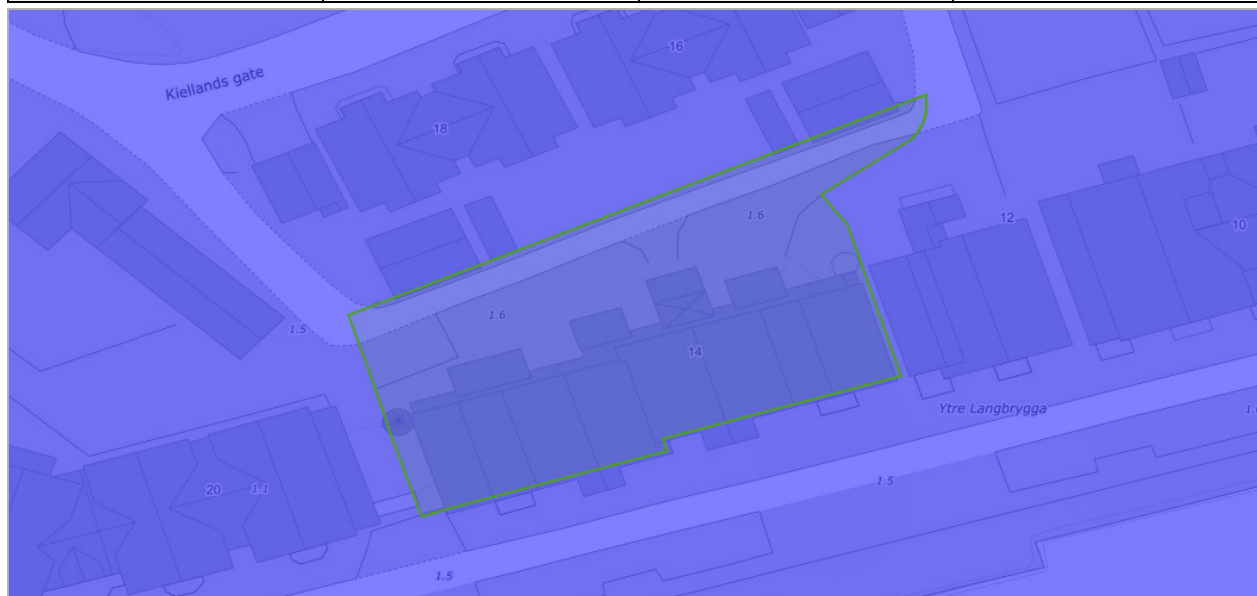
Løsmasser N50/N250
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

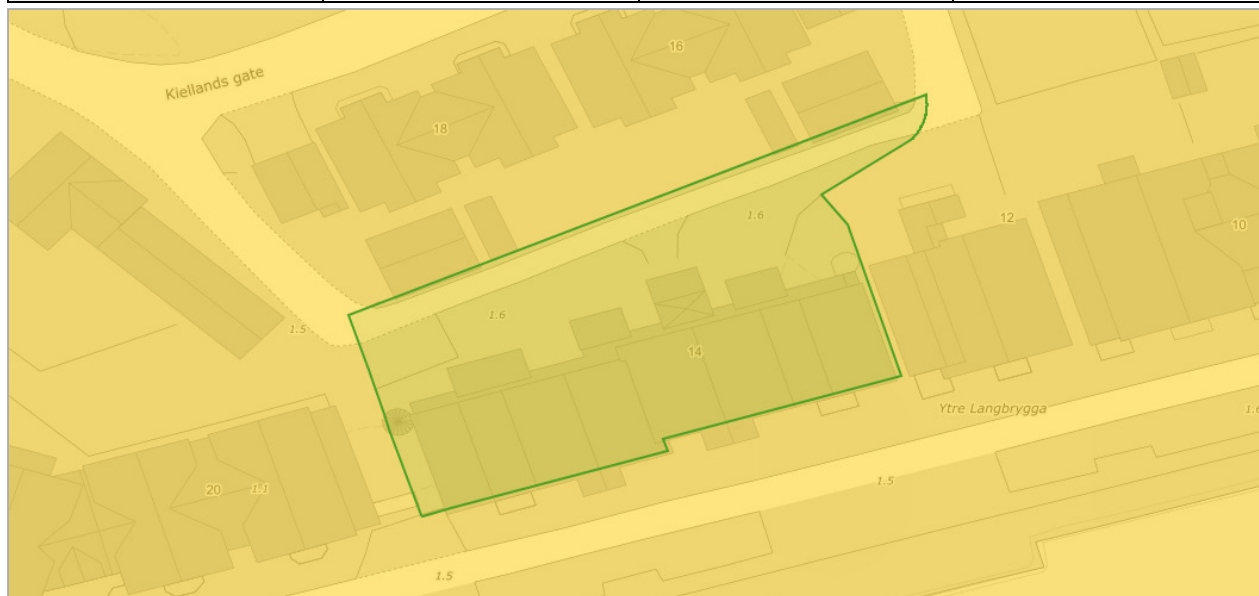
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

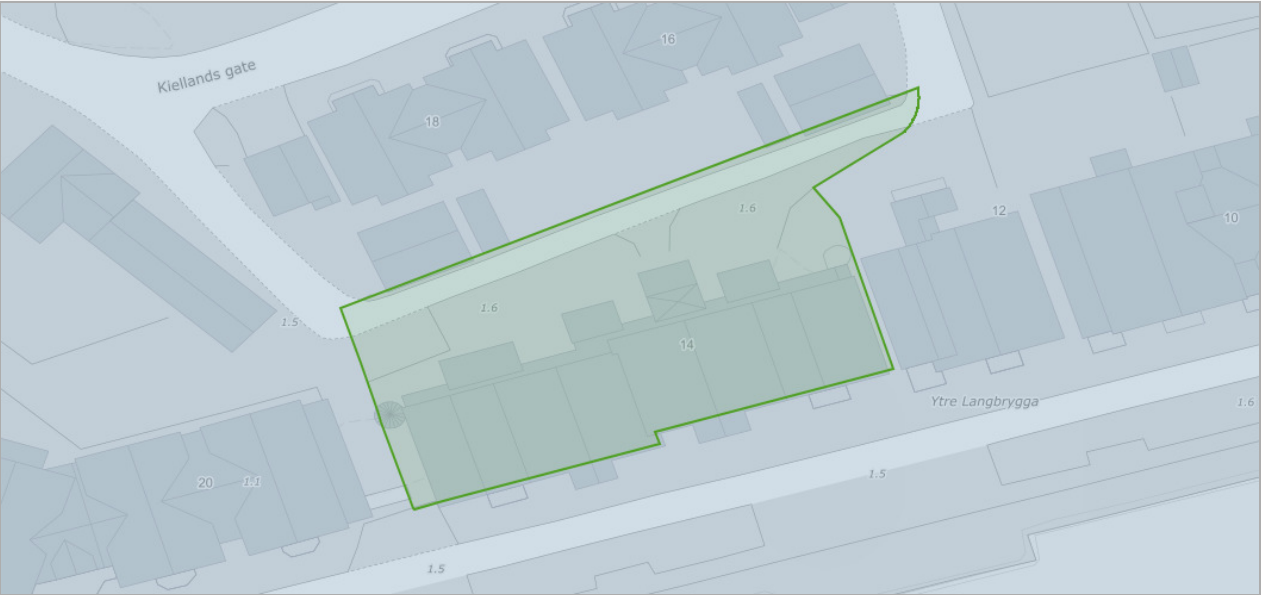
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.04.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

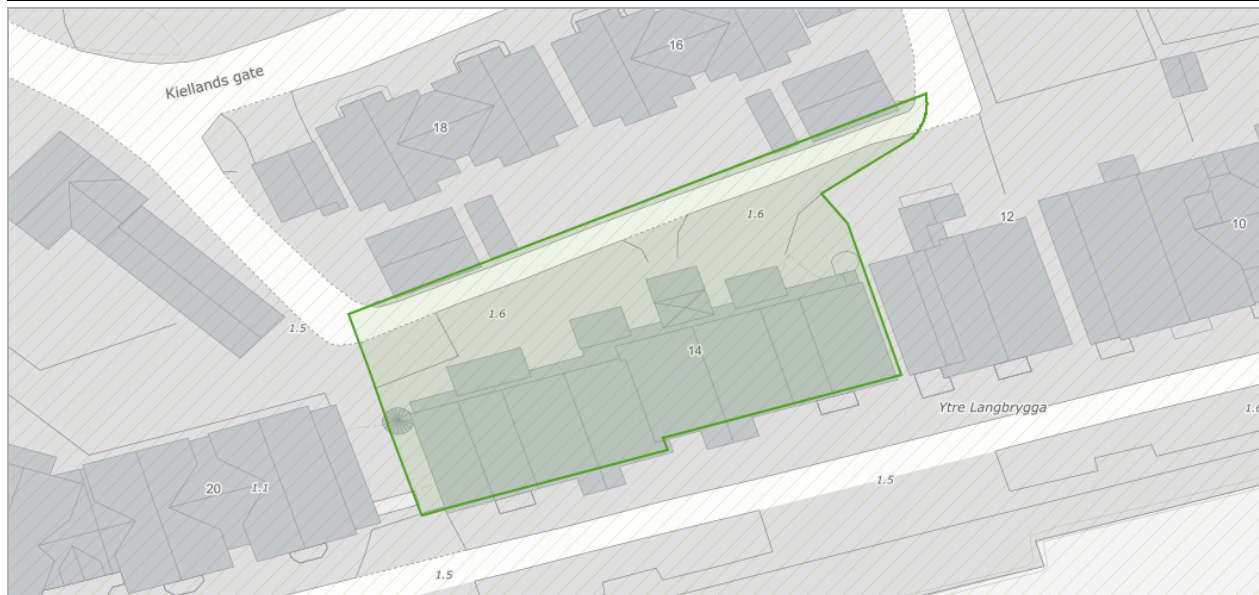
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.04.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

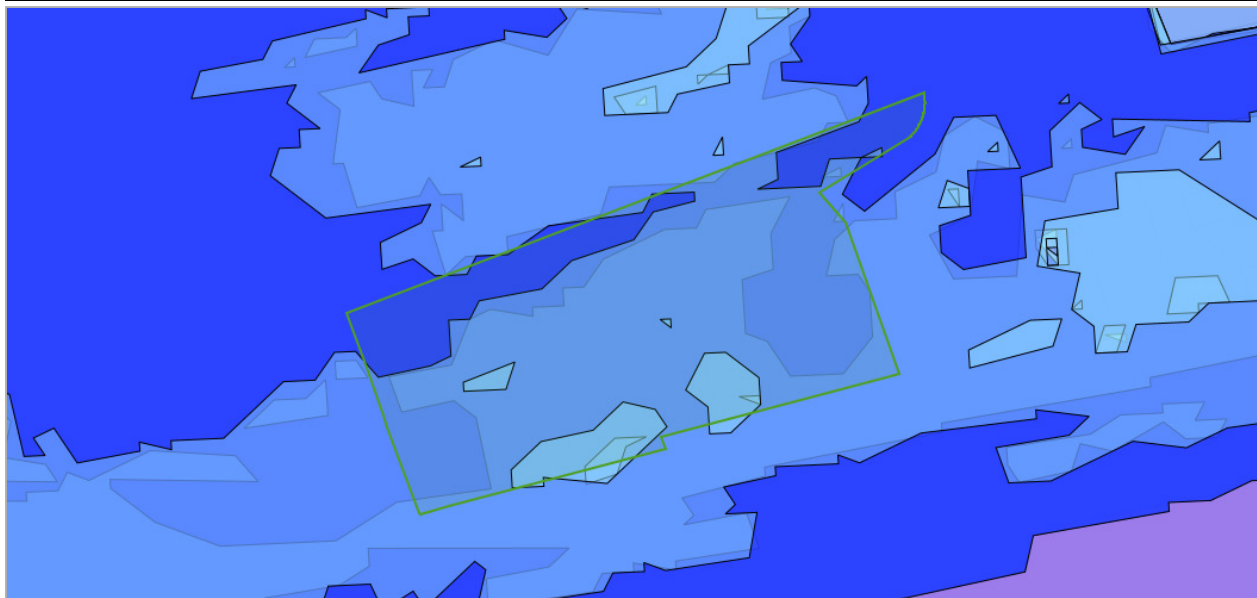


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Halden jernbanestasjon	Rambøll Norge AS	2023

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.04.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Tegnforklaring

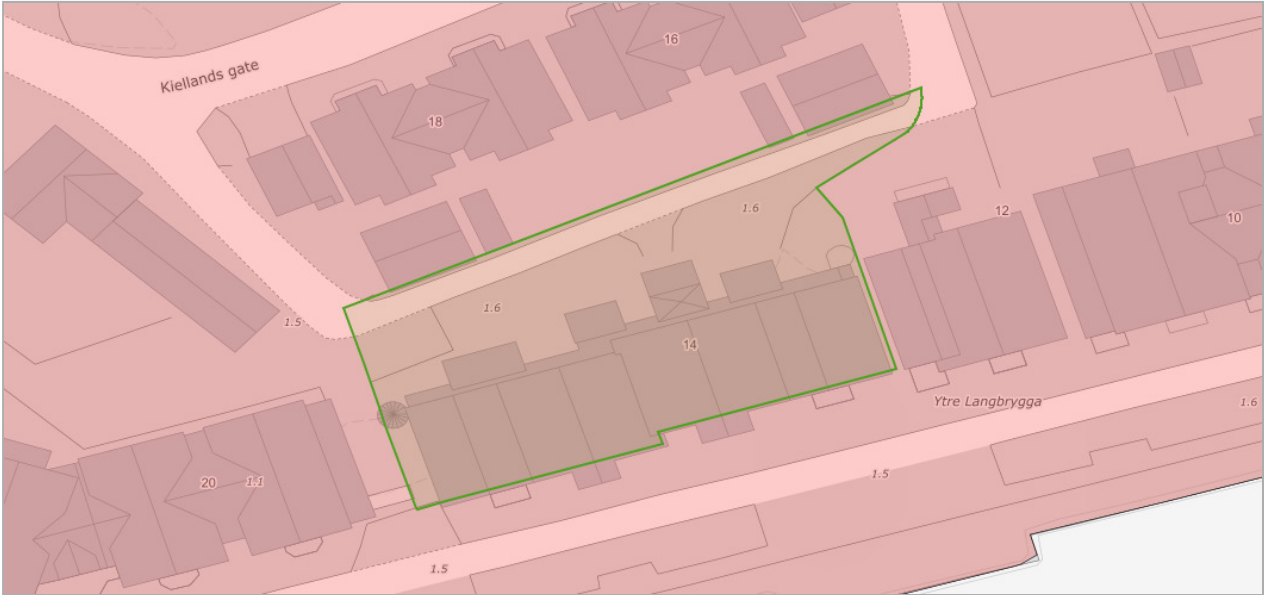
2090 - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
2090 - 200 års stormflo
200 års stormflo
2090 - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middelhøyvann 2090
Middelhøyvann
2050 - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
2050 - 200 års stormflo
200 års stormflo
2050 - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middelhøyvann 2050
Middelhøyvann
Nå - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
Nå - 200 års stormflo
200 års stormflo
Nå - 20 års stormflo
20 års stormflo
Middelhøyvann Nå
Middelhøyvann

Objekter

Objekttype
2050_200aar
2090_200aar
2090_20aar
naa_20aar
2050_20aar
naa_200aar
naa_1000aar
2090_1000aar
2050_1000aar

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	96855

Sameiet Kiellandsgate 14

1767 Halden

Org. Nr. 986 982 590

SAMEIEVEDTEKTER FOR BEBOERE I PROSJEKT LANGBRYGGA I HALDEN KOMMUNE

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av de framtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner..
2. Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 19, som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet.

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Formål
1	78	B
2	65	B
3	65	B
4	65	B
5	65	B
6	96	B
7	78	B
8	65	B
9	65	B
10	65	B
11	65	B
12	96	B
13	78	B
14	65	B
15	65	B
16	65	B
17	65	B
18	96	B
19	86	B

- SUM : 1388

3. Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin eierseksjon i sameiet slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass. Det vises forøvrig til vedlagt planoversikt.

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

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett. Dog må overdragelse, for å være gyldig, godkjennes av sameierne i henhold til pkt. 11.

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Til sikkerhet for den enkelte deltakers oppfyllelse av ovennevnte forpliktelse, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr 10.000,- som gis prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett. Den enkelte deltaker kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp. Skyldige beløp forrentes med 15 % morarente p.a.

Før sameiet går til tvangsauksjon, skal det i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboken. Disse kan avverge reaksjonen ved innen 1 måned fra varselet er gitt å betale det skyldige beløp pluss renter og omkostninger som er påløpt.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet holdes i ordentlig stand. Sameier kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
6. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierene i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
 - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
 - Vedtak som nevnt i pkt. 3.
 - Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.
- Styret for sameiet skal bestå av tre personer. Sameierene velger formann. Styret velges av sameiermøtet og tjenestetid er satt til ett år.
- I fellesanliggender representerer styret sameierene og forplikter dem ved underskrift.
7. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
- Ved partsiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.
8. Ved gjentatte alvorlige brudd på eventuelle husordensregler kan den enkelte beboer av de øvrige sameierne bli beordret å fraflytte og selge leilighet i sameiet. Beordring om slik fraflytting gis av sameiet med skriftlig varsel til sameiedeltakeren med 3 måneders frist.

- 4
7
9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette. Videre skal sameiet ikke kunne kreves oppløst eller sameierkontrakten endres uten Husbankens samtykke, så lenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på noen av seksjonene i sameiet.
 10. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og eventuelle husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.
 11. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan bare nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt vedtekter og husordensregler.
 12. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

Gjennomlest og akseptert:

5 2

KIELLANDSGATE 14 SAMEIERFORENING

Tilføyelser til vedtatte sameiervedtekter:

1. Vedlikeholdskonto opprettes og er beregnet til større vedlikeholdsoppgaver som vil komme i framtiden, eks. vis større arbeidsoppgaver på heis, garasjeporter, vedlikehold av tak o.l.
Det skal hvert år avsettes et fast beløp til vedlikehold med minimum 10% av årlig sameieravgift. Midlene på kontoen kan først disponeres etter vedtak på årsmøte med minst 2/3 dels flertall.
2. Sameiets organer
 - 2.1 Ordinært årsmøte holdes en gang i året innen utgangen av februar hvert år. Årsmøte er sameiets øverste organ.
 - 2.2 Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 15.01.
 - 2.3 Innkalling til årsmøte sendes senest 2 uker på forhånd med orientering om saker til behandling, herunder regnskap forslag til budsjett og innkomne forslag.
 - 2.4 Alle medlemmer av sameiet har rett/plikt til å stille på årsmøte. Hver eierseksjon har ved avstemminger en stemme. Leietaker eller annen som representerer eier på årsmøte må dokumentere dette med skriftlig fullmakt.
 - 2.6 Ekstraordinært årsmøte innkalles med minst 3 dagers varsel, når styret finner dette nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
 - 2.7 Årsmøte velger styrets leder, 2 styremedlemmer, 1 vara-representant til styret og to revisorer. De valgte tjenestetid er 1 år, omvalg kan skje. Det er ønskelig at minst 1 medlem av styret, evt. vararepresentant tar gjenvalg.
3. Styrets oppgaver
 - 3.1 Styrets leder innkaller og leder styre- og medlemsmøter, saksforbereder og påser at alle vedtak som bli fattet blir satt ut i praksis. Ved forfall må han/hun sørge for at et annet medlem av styret overtar leders plikter.
 - 3.2 Styret velger kasserer og sekretær.
 - 3.3 Kasserer påser at alle avgifter blir betalt til sameiet, herunder avgift til vedlikeholdskonto, samt fører nøyaktig regnskap og sørger for å betale alle regninger rettidig. Med unntak av løpende faste driftsutgifter skal leder forelegges alle regninger for attestasjon. Regnskapet legges fram i revidert stand på årsmøte. Kasserer skal tildeles prokura over sameiets bankkonti, og fra den belaste sameiets løpende utgifter.
 - 3.4 Sekretær er referent og fører protokoll over møter, forhandlinger etc.
Korrespondanse føres av sekretær i samarbeid med formann.

6

3

- 3.5 Styret foreslår sameieavgiftens størrelse og avsetning til vedlikeholdskonto på årsmøtet i forbindelse med forslag til budsjett. Styret gir også forslag til hvordan vedlikeholdskontoen skal disponeres.
- 3.6 Styret fatter vedtak om og representerer sameiet i alle fellesanliggender som ikke etter sameievedtektene og lover skal forelegges årsmøte, herunder
- innkallelse til dugnad og fastsettelse av "erstattningsbeløp" for manglende arbeidsinnsats (dette skal ikke være vanlig, men kun brukes når det er strengt nødvendig).
 - Avtaler om kjøp av vaktmester- og renholdstjenester innenfor de økonomiske rammer som årsmøte har fastsatt.

Vedtatt på årsmøtet 15.februar 2022

Tillegg til Vedtekter

Leilighetseier vedlikeholdsplikt:

Leilighetseier plikter å vedlikeholde, reparere utstyr som bl. a. varmtvannsberedere, vannklosett - og å rense egen vannlås/sluk inne og på egen veranda.

Ved skade på fastmonterte installasjoner eks. fastmontert komfyrtopp, kjøle/fryseskap som dekkes av sameiets forsikring, må sameiets egenandel dekkes av leilighetseier.

Sameiet Kiellands gate 14

Styrets forslag til budsjett 2024

Inntekter	2023	2024
Fellesinntekter	685.360	710.000
Inngående balanse		278.834
Utgifter		
5000 Styrehonorar	14.000	14.000
5440 Arbeidsgiveravgift	2.000	2.000
6320 Renovasjon, vann, avløp	128.000	140.000
6340 Lys, varme	60.000	60.000
6390 Andre kostnader	110.000	125.000
Heisalarm, Vaktmester, Hageutstyr, Renhold, Lyspærer mm		
6600 Reparasjon, vedlikehold	127.000	200.000
6601 Vedlikehold heis	60.000	60.000
6700 Regnskap	20.000	20.000
7500 Forsikringer.	70.000	75.000
7770 Bank og kortgebyr	3.000	3.000
6900 TV og bredbånd	130.000	130.000
	700.000	829.000
Resultat.		- 119.000

Balanse

Sameiet Kiellandsgate 14

per søndag 31. desember 2023 sammenlignet med forrige år

	31.12.2023	31.12.2022
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	19 000	19 000
1251 Kunst ikke avskrivbar	19 000	19 000
Sum Varige driftsmidler	19 000	19 000
Sum Anleggsmidler	19 000	19 000
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre fordringer	65 330	62 604
1740 Forskuddsbet. kostnader	65 330	62 604
Sum Fordringer	65 330	62 604
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	278 834	279 157
1920 Bank 1030.07.59470	123 734	177 461
1921 Bank 1030.51.58599	155 101	101 696
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	278 834	279 157
Sum Omløpsmidler	344 165	341 761
Sum Eiendeler	363 165	360 761
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	049 753	251 386
Annen egenkapital	349 753	351 386
2050 Annen egenkapital	0	
Udisponert overskudd/underskudd 2022	0	0
Udisponert overskudd/underskudd 2023	349 753	351 386
Sum Opptjent egenkapital	349 753	351 386
Sum Egenkapital	349 753	351 386
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	11 438	7 401
2400 Leverandørgjeld	11 438	7 401
Skyldige offentlige avgifter	1 974	1 974
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Sum Kortsiktig gjeld	13 412	9 375
Sum Gjeld	13 412	9 375
Sum Egenkapital og gjeld	363 165	360 761

Resultatregnskap

Sameiet Kiellandsgate 14
2023 sammenlignet med 2022

	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	683 573	658 846	4%	683 573	658 846	4%
3601 Leil. 1 Trond Thomassen	38 003	36 627	4%	38 003	36 627	4%
3602 Leil. 2 Arne Haug	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3603 Leil. 3 Anbjørg Børve	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3604 Leil. 4 Kikke K. Ottersen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3605 Leil. 5 Hilde Kristin Svendsen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3606 Leil. 6 Jon Ole Johnsen	45 348	43 707	4%	45 348	43 707	4%
3607 Leil. 7 Rudt Lundring	38 003	36 627	4%	38 003	36 627	4%
3608 Leil. 8 Anne M. Signebøen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3609 Leil. 9 Turid Diskerud	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3610 Leil. 10 Vivian Karlsen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3611 Leil. 11 Astrid Jensen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3612 Leil. 12 Morten Olaussen	45 348	43 707	4%	45 348	43 707	4%
3613 Leil. 13 Agnes Ringstad	38 003	36 627	4%	38 003	36 627	4%
3614 Leil. 14 Moiskred/Olsen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3615 Leil. 15 Karl Hansen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3616 Leil. 16 Aud Brænden Eriksen	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3617 Leil. 17 Ellen Sætre	32 639	31 457	4%	32 639	31 457	4%
3618 Leil. 18 Tor Kielland	45 348	43 707	4%	45 348	43 707	4%
3619 Leil. 19 Jon Erik Lager	41 852	40 360	4%	41 852	40 360	4%
Sum driftsinntekter	683 573	658 846	4%	683 573	658 846	4%
Lønnskostnad	15 974	15 974	0%	15 974	15 974	0%
5000 Styrehonorar		0			0	
5330 Godtgjørelse til styre- og bed	14 000	14 000	0%	14 000	14 000	0%
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974	0%	1 974	1 974	0%
Annen driftskostnad	672 538	527 030	28%	672 538	527 030	28%
6320 Renpvasjon, vann, avløp mv.	128 087	55 318	132%	128 087	55 318	132%
6340 Lys, varme	40 551	44 295	-8%	40 551	44 295	-8%
6360 Renhold	32 500	14 628	122%	32 500	14 628	122%
6390 Annen kostnad lokaler	70 854	70 275	1%	70 854	70 275	1%
6420 Leie datasystemer	2 707	2 641	2%	2 707	2 641	2%
6540 Inventar	8 707			8 707		
6600 Reparasjon og vedlikehold by	127 668	96 487	32%	127 668	96 487	32%
6601 Vedlikehold heis	45 408	37 485	21%	45 408	37 485	21%
6700 Regnskapshonorar	17 778	17 883	-1%	17 778	17 883	-1%
6800 Kontorrekvisita	1 311	3 019	-57%	1 311	3 019	-57%
6900 Bredbånd/TV	119 445	117 193	2%	119 445	117 193	2%
7400 Kontingent, fradragsberettigede	1 990			1 990		
7420 Gaver, fradragsberettiget	3 077	2 727	13%	3 077	2 727	13%
7500 Forsikringspremie	71 064	63 796	11%	71 064	63 796	11%
7770 Bank og kortgebyrer	1 392	1 284	8%	1 392	1 284	8%
Sum driftskostnader	688 512	543 004	27%	688 512	543 004	27%
Driftsresultat	-4 939	115 842	-104%	-4 939	115 842	-104%
Annen finansinntekt	3 405	464	634%	3 405	464	634%
8051 Renteinntekter bank	3 405	464	634%	3 405	464	634%
Annen finanskostnad	99			99		

	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff
8150 Annen rentekostnad	99			99		
Netto finansposter	3 306	464	612%	3 306	464	612
Resultat før skatt	-1 633	116 306	-101%	-1 633	116 306	-101
Ordinært resultat	-1 633	116 306	-101%	-1 633	116 306	-101
Årsresultat	-1 633	116 306	-101%	-1 633	116 306	-101
8800 Årsresultat	-1 633	116 306	-101%	-1 633	116 306	-101
Udisponert overskudd/underskudd	0	0	-176%	0	0	-176

Årsmelding 2023 kiellandsgate 14

Styrets sammensetning

Leder	Jan Erik Lager
styremedlemmer	Yngvar Olsen kasserer
	Trond Brandvold sekretær
Vararepresenat	Trond Thomassen

Styremøter,

Det er avholdt 4 styremøter i 2023 samt at telefonmøter er brukt til fortløpende saker,

Styret har jobbet med følgende saker i 2023

- Motor til Garasjeport utkjøring er byttet
- Fjær til garasjeport utkjøring er byttet
- Vannpumpe i garage er byttet-
- kabel til gatelysmast vest er røket ser på dette til sommeren
- Punkterte vinduer har vi satt på vent
- 29-12 fikk vi en vannlekasje i forbindelse med ekstremvær

leiligheten til Kielland fikk store skader.

Vi har hatt blikkenslager tpå befarin,og bestemt at vi må ha en større takinspeksjon til våren

-Vi har bestilt nye porttelefoner som skal innstaleres i disse dager

14-2 -24

Sameiet Kiellands gate 14

Til medlemmene i Sameiet Kiellands gate 14, Halden 15.02.2024

Innkalling til årsmøte

Tidspunkt: 29. februar 2024, kl. 1800

Sted: Kantina, Cato Ringstad-bygget

Forslag til dagsorden

1. Opprop, herunder godkjenning av fullmakter
 2. Godkjenning av dagsorden
 3. Styrets årsberetning
 4. Regnskap for 2023 (vedlagt)
 5. Saker til behandling/orientering: Porttelefon, taklekkasje, vedlikeholdsplan, evt.
 6. Forslag til budsjett 2024 (vedlagt)
 7. Innkomne forslag
 8. Valg
- ☐ Årsmøtet skal velge styrets leder, 2 styremedlemmer, 1 vararepresentant og 2 revisorer. Styret har i 2023 hatt følgende sammensetning:
- ☐ Styrets leder: Jan Erik Lager
- ☐ Styremedlemmer: Yngvar Olsen, kasserer
- ☐ Trond A. Brandvold, sekretær
- ☐ Vararepresentant: Trond Thomassen
- ☐ Revisorer: Stein Cato Ringstad
- ☐ Hilde Svendsen
- ☐ Valgkomité: Tommy Svendsen
- ☐ Hilde Svendsen

Forslag til årsmøtet må leveres skriftlig til styret innen 22.02.2024.

Styret gjør oppmerksom på at alle medlemmer i sameiet har plikt til å møte. Leietaker eller annen som representerer eier må dokumentere fullmakt skriftlig. Forfall meldes styrets leder.

Med vennlig hilsen

Styret

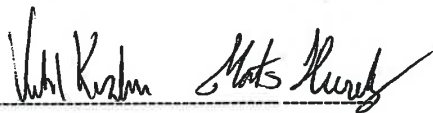
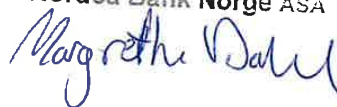
TINGLYST

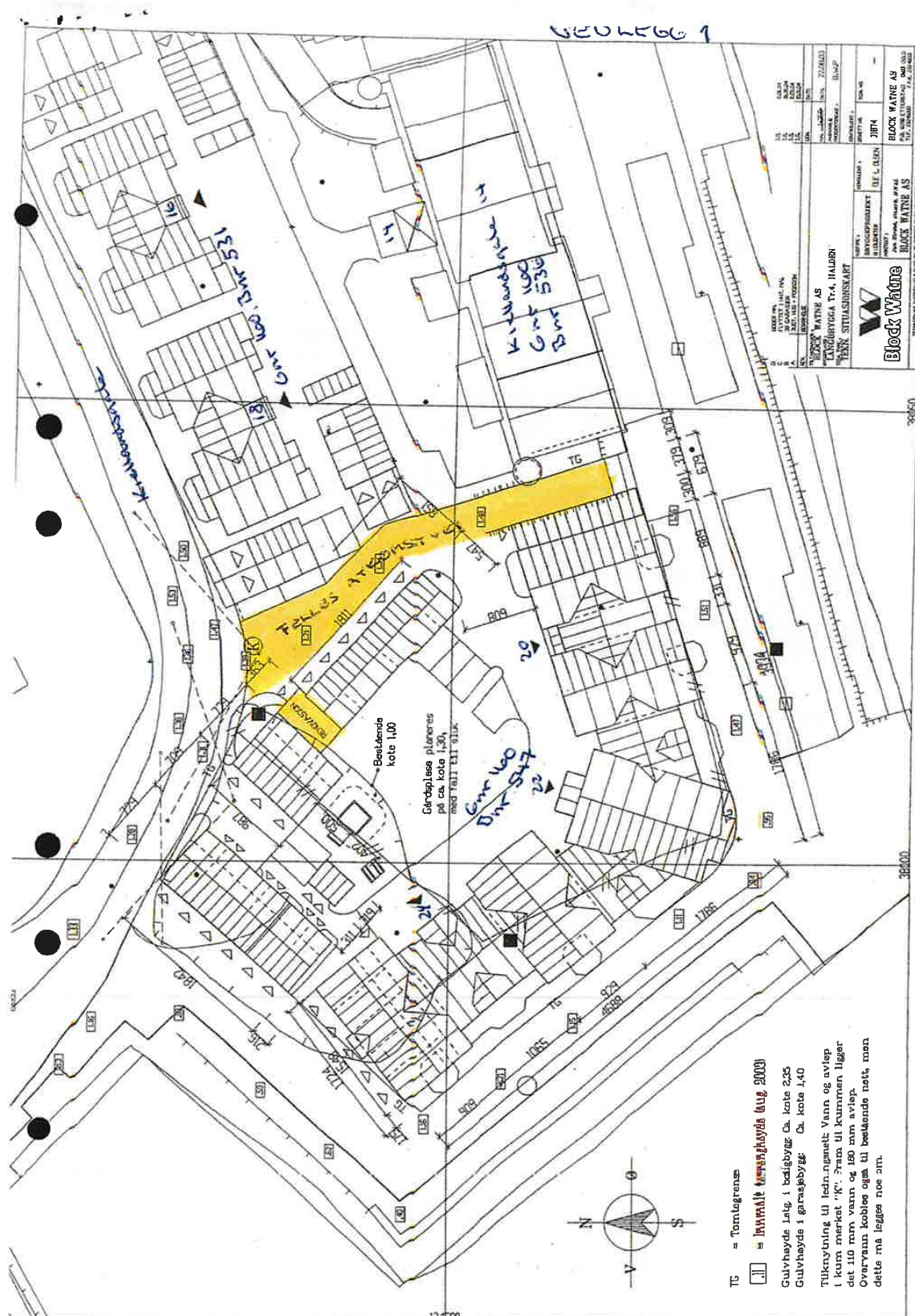
22 AUG. 2005

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 4297**ERKLÆRING**
OM VEIRETT OG RETT TIL BRUK AV RENOVASJONSSTASJON.

1. Eiere og brukere av Gnr 160 Bnr 531 Snr. 20 tom 27 i Kiellandsgate 16 og 18, samt Gnr 160 Bnr 536 Snr. 1 tom 19 i Kiellandsgate 14 har rett til atkomst, også for motorvogn, over eiendom Gnr.160 Bnr.547 Snr. 1 tom 20 fra Kiellandsgate og frem til egen eiendom slik adkomstveien er markert på vedlegg 1.
2. Eiere og brukere av Gnr 160 Bnr 536 Snr. 1 tom 19 i Kiellandsgate 14 gis rett til bruk av felles renovasjonsstasjon plassert på eiendom Gnr.160 Bnr.547 Snr. 1 tom 20.
3. Denne avtalen skal tinglyses på eiendom Gnr.160 Bnr.547 Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 i Halden kommune.

Oslo den, ... 11. 08. 2005

Hjemmelshaver til gnr 160 bnr 547
Seksjonsnr: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,
12,13,14,15,16,17,18,19,20.Block Watne AS
Org nr: 968 757 954Vi samtykker i tinglysning av
nærværende dokument.
for **Nordea Bank Norge ASA**
iflg spesialfullmakt
065561Rett kopi/gjenpart bekreftes
for **Nordea Bank Norge ASA**Doknr: 4297 Tinglyst: 22.08.2005 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

For eiendommen:

Adresse:
Kjellands gate 14, 1767 Halden
gnr. 160, bnr. 536, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240044

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vera Gummesen

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.

aktiv.
Tar deg videre