

aktiv.



Garvergata 8B, 1772 HALDEN

**2-roms selveierleilighet i 2.etg. -
oppgraderingsbehov - ved
bykjernen!**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 420 000,-
Omkostn.: Kr 36 850,-
Total ink omk.: Kr 1 456 850,-
Felleskostn.: Kr 2 076,-
Selger: Maria Sandmark

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 62/70 kvm
Tomtstr.: 1644 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 192
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1101250089

2-roms selveierleilighet i 2.etg. - oppgraderingsbehov - ved bykjernen!

Velkommen til Garvergata 8B!

En 2-roms selveiet leilighet i et trivelig sameie i Halden sentrum. Leiligheten har en eldre standard og har behov for oppgradering. Leiligheten har adkomst fra egen inngang på bakkeplan i sameiets bakgård og opp via en trapp som tar deg rett opp i leiligheten.

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, bad, soverom og stue. Det er adkomst til loft fra gang. Loft er et stort lagringsrom som deles med naboileilighet. I tillegg kommer utvendig bod på sameiets fellesareal.

Sameiet ligger i et etablert boligområde på Porsnes med kort vei til sentrum. Her bor du i gangavstand til butikker, kaféer, kollektivtransport og Halden stasjon, samtidig som området byr på grønne omgivelser. Beliggenheten gir en sentral nærhet, med enkel tilgang til både byliv og turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 70 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 3 m² Trappegang

2. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, kjøkken, bad, soverom, stue, trappegang loft.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023. Hele lengden av trappen er medtatt som areal i 1. et.

Loftet er ikke oppmålt siden dette er et stort lagerrom som deles med naboileilighet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1644 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Uteareal vedlikeholdes på felles dugnad.

Tomten er ikke oppmålt og arealavvik må påregnes ved en eventuell oppmåling.

Beliggenhet

Leiligheten i Garvergata 8B ligger i et etablert boligområde på Porsnes med kort vei til sentrum. Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse, leiligheter og næringsbebyggelse. Her bor du i gangavstand til butikker, kaféer, kollektivtransport og Halden stasjon, samtidig som området byr på grønne omgivelser. Beliggenheten gir en sentral nærhet, med enkel tilgang til både byliv og turområder. Dette er et attraktivt område for deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag i Halden.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Halden bussterminal, som fungerer som et sentralt knutepunkt for både lokale og regionale bussruter.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isoler glass.

Vinduer i stue og soverom er skiftet i 2017, vinduer i gang og kjøkken er eldre.

Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Utvendig bod er i et fellesbygg med øvrige boder i sameiet. Støpt betonggulv antatt fundamentert på mark. Bakvegg er av granittblokker og teglstein.

Bærendekonstruksjon av tresperrer og åsbord med over-/underliggere. Utvendig teknet med stålplater.

I henvendelse til Elvia fremkommer følgende informasjon:

Kunde på anlegg: ingen kunde på anlegg

Anleggsadresse: Garvergata 8, 1772 HALDEN

Målnummer: 7359992906402878

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.august 2017.
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selger for dødsbo og selger har derfor ikke fylt ut egenerklæringsskjema da selger ikke har bebodd eiendommen og kjennskap til denne.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder gang, kjøkken, bad, soverom og stue. Det er adkomst til loft fra gang. Loft er et stort lagringsrom som deles med naboileilighet.

I tillegg kommer utvendig bod på sameiets fellesareal.

Standard

Gang:

Leiligheten har adkomst fra bakkeplan med trapp rett opp i leilighetens gang. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy. Sikringsskap er plassert i gangen.

Kjøkken:

Kjøkken har innredning med profilerte fronter. Benkeplate er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet er trolig fra 90-tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Stue:

Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass. Det er montert panelovn i stue som oppvarmingskilde.

Bad:

Baderommet er utført med våtromsbelegg på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via panelovn. Utlufting via el. vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Soverom:

Boligen har ett soverom. Soverommet er av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet er malt i lys grå farge på vegg. Frittstående garderobeskap på soverom.

Tekniske installasjoner:

Innvendig vannledninger er av kobber og plast.

Stoppekran er plassert i vegg på kjøkkenet.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

63A hovedbryter og 6 fordelingskurser på 20A/5*15A med automatsikringer.

Røyvarsel i leiligheten.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og belgg.

Vegger: Glassfiberstrie og våtromsbelegg.

Himling: Himlingsplater.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 07.08.2025 og selgers egenerklæringsskjema datert

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:

Utvendig - vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i stue og soverom er skiftet i 2017, vinduer i gang og kjøkken er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer i gang og kjøkken er modne for å skiftes. Det er ufagmessige utførelse av beslagsløsninger på de nye vinduene, siden det er åpninger mellom beslag og vindu.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer på kjøkkenet og gang har behov for å skiftes. Utbedre beslagsløsning på vinduer mot øst slik at det ikke oppstår fuktinnsig inn i ytterveggen.

Innvendig - overflater:

GULV: Laminat og belegg. VEGG: Glassfiberstrie og våtromsbelegg. TAK:

Himlingsplater. Leiligheten innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Deler av gang er kun malt et strøk. Det er stedvis merker og skjolder på vegger. Hull i vegg pga dørhåndtak på soverom.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer. Leiligheten har behov for overflate maling av vegger og tak.

Innvendig - radon:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig - innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med laminat på inntrinn. Håndløper mot veggen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det anbefales å montere håndløper pga sikkerhet. Det kan letter oppstå fallskader i trappen ved manglende håndløper.

Innvendig - Innvendige dører:

Massive innedører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til kjøkken, stue og trapp til loft går i anslaget ved funksjonsprøving.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Justere dørene slik at dem ikke går i anslaget ved funksjonsprøving.

Tekniske installasjoner - avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Utettheter på avløpsrør i kjøkkenbenk.

Tiltak

- Røropplegget må kontrolleres av rørlegger.

Tekniske installasjoner - varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Ved oppussing av baderommet må det forventes å skifte VVB samtidig.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet er trolig fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe merker/skader på fronter, samt at benkeplate er svellet ved kum.

Tiltak

- Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er behov for utksiftning.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det var ikke mulig å funksjonsteste ventilator pga manglende strøm i leiligheten på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Utett overgang mellom ventilator og ventilatorrør.

Tiltak

- Utbedre overgang slik at det ikke oppstår lekkasje av matos. Ved utskiftning av kjøkkeninnredning må ventilator skiftes samtidig.

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i gang. 63A hovedbryter og 6 fordelingskurser på 20A/5*15A med automatsikringer.

21.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

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

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

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

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?
Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

14.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

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Det må utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget, siden det ikke foreligger dokumentasjon og flere brytere er teipet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner - branntekniske forhold:

Røykvarsler i leiligheten.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:Mangler brannslukningsapparat i leiligheten.

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > 2. etasje > bad > generelt:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er utført med våtromsbelegg på gulv og vegg. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via panelovn. Utlufting via el.vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dørbblad. Vanntett terskel er hevt 2,5cm over sluk. Det er ikke utført lokalt fallforhold til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket. Løst håndtak på innredning.
- Baderommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

I de månedlige felleskostnadene ligger fiberotisk internett inkludert. Evt. tv

abonnement må bestilles av kjøper.

Parkering

I hht. sameiets vedtekter har hver boligseksjon rett til å benytte en parkeringsplass på boligsameiets fellesområde. Boligseksjonens parkeringsplass er merket med seksjonsnummer (11).

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

454684121

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Diverse

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

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:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører).

Det foreligger i dag et tinglyst pant på eiendommen pålydende kr 200 000,-. Panthaver er et firma som har gått konkurs, og pantedokumentet må derfor mortifiseres. Prosessen med mortifikasjon er igangsatt parallelt med salgsprosessen. Dersom eiendommen selges før mortifikasjonsprosessen er fullført og pantet er slettet, vil overtakelse og oppgjør ikke kunne gjennomføres før sletting er bekreftet. Dersom salg skjer før prosessen er igangsatt, må det tas forbehold i budet om at pantet slettes innen en gitt frist – dersom dette ikke skjer, vil partene være fritatt fra handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Panelovner plassert i gang, på kjøkken, bad, soverom og i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 420 000

Kommunale avgifter

Kr 23 670

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

Eiendomsskatt-bolig: Kr 2 553,-
Avfallsgebyr 1/2 volumdel: Kr 1 140,15,-
Avfallsgebyr grunnbel: Kr 2 104,91,-
Vanngebyr (160 m³) : kr 4 668,-
Årsgebyr fastledd vann: Kr 3 150,-
Avløpsgebyr: Kr 7 604,-
Årsgebyr fastledd avløp: Kr 2 450,-
Sum: Kr 23 670,06,-

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt

reduisert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 482 514

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 930 054

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

81/2202

Felleskostnader inkluderer

Fiberoptisk internett, husforsikring, forretningsdrift, vedlikehold og utbedring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 076

Andel fellesformue

Kr 53 195

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Garvergata 8-10

Organisasjonsnummer

998896541

Om sameiet

Boligsameiet består av 17 boligseksjoner og 2 næringseksjoner. Sameiet driftes og drives som 5 separate enheter, med ett felles styre (Garvergata 8, Garvergata 8a, Garvergata 8B, Garvergata 10 og fellesområdet). Hver enhet er økonomisk ansvarlig for utbedringer og vedlikehold av enheten. Hver enkelt boligbygning skal ha egne husmøter ved behov.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. " Eier av kjæedyr er selv ansvarlig for skader og tilgrising som vedkommende dur forårsaker. Det må vises hensyn til de øvrige beboere. Dersom dette ikke respekteres til tross for gjentatte advarsler og klager, kan den beboer som føler seg plaget eller krenket kreve kjeledyret fjernet. Styret i boligsameiet har myndighet til å avsi dom i den enkelte tvister".

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 192, seksjonsnummer 11 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:

20.07.2005 - Dokumentnr: 3782 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2202

Seksjoneringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

LOVLIGHET:

Leilighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tegningene og seksjoneringen som er fremlagt stemmer ikke med planløsningen til leiligheten i dag.

Tegningene og seksjoneringen som er fremlagt stemmer ikke med planløsning til leiligheten i dag.

Opprinnelig soverom mot sørvest er ikke lenger en del av denne leiligheten. Samt at baderommet er endret.

Det må undersøkes nærmere om endringene av planløsning er byggemeldte, siden slike løsninger medfører endringer i brannskille. I tillegg må det utføres en reseksjonering.

Reseksjonering innebærer en juridisk endring som krever kommunal godkjenning, og kan medføre kostnader til saksbehandling, oppmåling og tinglysing. Reseksjoneringen må skje av sameiets bygningsmassen i sin helhet da dette også kan påvirke andre boenheter. Det tas forbehold om at reseksjoneringen lar seg gjennomføre, og kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Bod:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger i boder, men det stemmer ikke med dagens bruk. Denne seksjonen har en annen bod enn det som står oppgitt i seksjoneringen.

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyninger og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan, delareal: Bebyggelse og anlegg, nåværende og eldre reguleringsplan Damhaugen G-335, regulering til Bolig/forretning/bevaringsområde.

Eiendommen er berørt av hensynssone H-570 Bevarings kultur og H-390 Annen fare - Halden reaktor.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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.

Eiendommen overtas uten ytterligere rydding og rengjøring.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Det foreligger i dag et tinglyst pant på eiendommen pålydende kr 200 000,-. Panthaver er et firma som har gått konkurs, og pantedokumentet må derfor mortifiseres. Prosessen med mortifikasjon er igangsatt parallelt med salgsprosessen, men dette vil kunne ta tid.

Dersom eiendommen selges før mortifikasjonsprosessen er fullført og pantet er slettet, vil overtakelse og oppgjør ikke kunne gjennomføres før sletting er bekreftet. Dersom salg skjer før prosessen er fullført, må det tas forbehold i budet om at pantet slettes innen en gitt frist – dersom dette ikke skjer, vil partene være fritatt fra handelen. Fristen må fastsettes ved budaksept/handel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 420 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 500 (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))

36 850 (Omkostninger totalt)

47 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 456 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 467 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 470 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 850

Betalingsbetingelser

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale totalt kr 7 505,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,-. for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistås av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

26.08.2025











Leiligheten har adkomst fra bakkeplan med
trapp rett opp i leilighetens gang.





Stue (digital oppusset og digital styling).



Stuen har god plass til både sofagruppe og spise plass.



Stue.



Stue.



Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet er trolig fra 90-tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



Kjøkken har plass til spisebord ved vindu.



Hvitevarer på kjøkken medfølge ruten noen form for garanti.



Kjøkken har innredning med profilerte fronter. Benkeplate er av laminat.



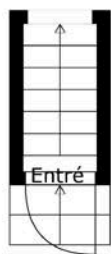
Soverom (digitalt møblert)



Boligen har ett soverom. Soverommet er av god størrelse med plass til seng og tilhørende møblement.







1. Etasje

FOTO
etetero



2. Etasje

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Garvergata 8 B, 1772 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 192, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 19972-1813

Referansenummer: PD1707

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 beliggende på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.

Felles tomt for sameiet som består av asfaltert bakgård.

Leiligheten ligger i 2.etg med egen inngang fra 1.etg.

Innvendig innehar leiligheten en generell enkel standard
Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig er det stedvis behov for noe vedlikehold.

Det tilhører en utvendig bod til leiligheten.

Innehar en eldre standard.

Selveierleilighet - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i stue og soverom er skiftet i 2017, vinduer i gang og kjøkken er eldre.

Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en enkel standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp med laminat på inntrinn.

Massive innedører av typen 3-speils.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er utført med våtromsbelegg på gulv og vegg.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via panelovn. Utlufting via el.vifte på vegg.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Det er ikke utført lokalt fallforhold til sluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stuen.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er frittstående komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenet er trolig fra 90-tallet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Stoppekran er plassert i vegg på kjøkkenet.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på baderommet.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

63A hovedbryter og 6 fordelingskurser på 20A/5*15A med automatsikringer.

Røykvarsler i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene og seksjoneringen som er fremlagt stemmer ikke med planløsningen til leiligheten i dag.

Opprinnelig soverom mot sørvest er ikke lenger en del av denne leiligheten.

Samt at baderommet er endret.

Det må undersøkes nærmere om endringene av planløsningen er byggemeldt, siden slike løsninger medfører til endringer på brannskille.

I tillegg må det utføres en reseksjonering.

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger i boder, men det stemmer ikke med dagens bruk.

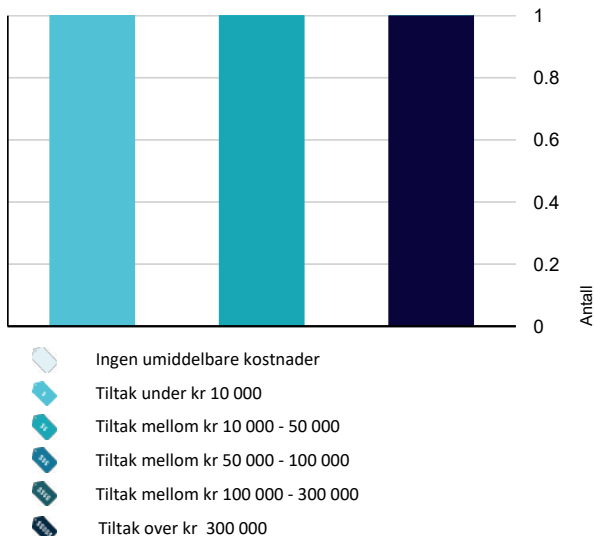
Denne seksjonen har en annen bod enn det som står oppgitt i seksjoneringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1911

Kommentar
Tidligere opplysninger

Standard

Leiligheten innehar en enkel standard.

Vedlikehold

Modent for oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i stue og soverom er skiftet i 2017, vinduer i gang og kjøkken er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i gang og kjøkken er modne for å skiftes.

Det er ufagmessige utførelse av beslagsløsninger på de nye vinduene, siden det er åpninger mellom beslag og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer på kjøkkenet og gang har behov for å skiftes.

Utbedre beslagsløsning på vinduer mot øst slik at det ikke oppstår fuktinnslag inn i ytterveggen.



TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med 2-lags isolerglass.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg.

VEGG: Glassfiberstrie og våtromsbelegg.

TAK: Himlingsplater.

Leiligheten innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gang er kun malt et strøk.

Det er stedvis merker og skjolder på vegger.

Hull i vegg pga dørhåndtak på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Leiligheten har behov for overflate maling av vegger og tak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat på inntrinn.
Håndløper mot veggen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper pga sikkerhet.
Det kan letter oppstå fallskader i trappen ved manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Massive innedører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til kjøkken, stue og trapp til loft går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dørene slik at dem ikke går i anslaget ved funksjonsprøving.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Baderommet er utført med våtromsbelegg på gulv og vegg.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via panelovn. Utlufting via el.vifte på vegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Vannnett terskel er hevt 2,5cm over sluk.
Det er ikke utført lokalt fallforhold til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.
Løst håndtak på innredning.

Baderommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stuen.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er fliser på vegg over benkeplate.
Det er frittstående komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenet er trolig fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe merker/skader på fronter, samt at benkeplate er svellet ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det var ikke mulig å funksjonsteste ventilator pga manglende strøm i leiligheten på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett overgang mellom ventilator og ventilatorrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre overgang slik at det ikke oppstår lekkasje av matos.

Ved utskifting av kjøkkeninnredning må ventilator skiftes samtidig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i vegg på kjøkkenet.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter på avløpsrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegget må kontrolleres av rørlegger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på badetrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ved oppussing av badetrommet må det forventes å skifte VVB samtidig.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 leiligheten.

El.skap er plassert i gang.

63A hovedbryter og 6 fordelingskurser på 20A/5*15A med automatsikringer.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ja Det må utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget, siden det ikke foreligger dokumentasjon og flere brytere er teipet.

Generell kommentar

Det er ikke strøm i leiligheten på befaringsdagen, så det elektriske anlegget har ikke blitt funksjonstestet.
Teipet flere brytere i leiligheten, årsaken til dette er ukjent.
Løs stikkontakt på soverom og bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler brannslukningsapparat i leiligheten.
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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Boden har en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Utvendig bod er i et fellesbygg med øvrige boder i sameiet.

Støpt betonggulv antatt fundamentert på mark.

Bakvegg er av granittblokker og teglstein.

Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med stående trekledning.

Pultak oppført med tresperrer og åsbord med over-/underliggere.

Utvendig tekking med stålplater.

Det er store skjevheter i tak- og veggkonstruksjon.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

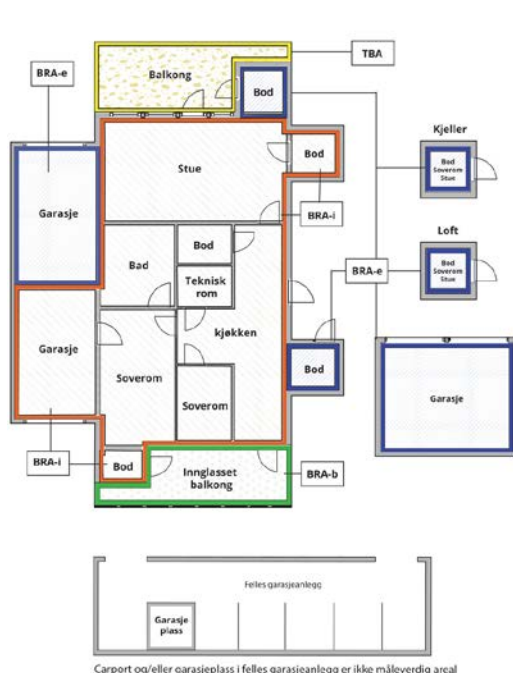
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	3			3	
2.Etasje	59			59	
SUM	62				
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Trappegang		
2.Etasje	Gang, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue, Trappegang loft		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Hele lengden av trappen er medtatt som areal i 1.etg.

Loftet er ikke oppmålt siden dette er et stort lagerrom som deles med naboileilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene og seksjoneringen som er fremlagt stemmer ikke med planløsningen til leiligheten i dag. Opprinnelig soverom mot sørvest er ikke lenger en del av denne leiligheten. Samt at baderommet er endret.

Det må undersøkes nærmere om endringene av planløsningen er byggemeldt, siden slike løsninger medfører til endringer på brannskille.

I tillegg må det utføres en reseksjonering.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger i boder, men det stemmer ikke med dagens bruk.
Denne seksjonen har en annen bod enn det som står oppgitt i seksjoneringen.

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:

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)
Selveierleilighet	62	0
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	192		11	1644 m²	Kommunens kartdata	Eiet
Adresse							
Garvergata 8 B							
Hjemmelshaver							
Olausson Hans Olle Stefan							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Boligsameiet Garvergata 8 - 10		81 / 2202		Lars Tore Gummesen		998896541	
Felles formue							
Kr. 53 195 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Garvergata 8 ligger på Porsnes i nærheten av Halden sentrum.
Området består av eldre trehusbebyggelse, leilighet og næringsbebyggelse.
Normale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.
Gangavstand til Halden sentrum.
8 km 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

Reguleringsplan: Damhaugen
Formål: Bolig/forretning og bevaringsområde.

Om tomten

Felles tomt for sameiet som består av asfaltert bakgård.
Forøvrigt er det bebyggelse på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
870 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP454684.14.1	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger - 1968	01.03.1968		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger - 1983			Gjennomgått	3	Nei
Tegninger - 1989			Gjennomgått	2	Nei
Seksjonering Tegninger - 2005			Gjennomgått	16	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Årsberetning 2023			Gjennomgått	4	Nei
Årsmøtereferat - 2024	16.06.2024		Gjennomgått	3	Nei
Opplysninger forretningsfører	26.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/PD1707>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	<u>Aktiv EM Halden.</u>	Oppdragsnr.	<u>110250089</u>
-------------	-------------------------	-------------	------------------

Adresse	<u>Gærvegata 8B.</u>		
Postnr.	<u>172</u>	Sted	<u>Halden</u>

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? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. 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/fornyhet?
☐ 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 skjeggkre 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, tømmerarbeid 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 5 maj 2025

Sted

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Vedtekter for Boligsameiet Garvergata 8-10

Disse vedtektene omfatter Boligsameiet Garvergata 8-10 med gårdsnr 66 og bruksnr 192.

Endret: Under boligsameiets årsmøte søndag den 4 juni 2023.

§ 1

Eiendommens formål

Eierseksjonsameiet som bærer navnet Boligsameiet Garvergata 8-10, men kalles også iblant for Sameiet Garvergata 8-10, omfatter gårdsnr 66 bruksnr 192, Garvergata 8,8a,8b og 10 i Halden samt fellesområder med påstående bygg.

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av boligsameiet

Boligsameiet består av 17 boligseksjoner og 2 næringseksjoner- Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette boder. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges seksjoneringsbegjæringen til grunn for beregningen-

Boligsameiet Garvergata 8-10 skal driftes og drives som 5 Separate enheter, med ett(1) fellesstyre. Dette innebærer at boligsameiet skal driftes og drives som følgende fem enheter: Garvergata 8, Garvergata 8a, Garvergata 8b, Garvergata 10 og fellesområdet(FO) hvor hver av enhetene er økonomisk ansvarlig for utbedringer og vedlikehold av enheten. Fellesutgifter innbetales til boligsameiets felles bankkonto. Økonomiansvarlig regnskapsfører deretter hver innbetaling til boligbygningenes egne regnskapskonti og til regnskapskontoen for fellesområdet. Jfr §7.

Hver enkelt boligbygning skal ha egne husmøter ved behov.

Ved boligsameiets årsmøte for 2018 ble det enstemmig bestemt at økonomiansvarlig pga av arbeidsbyrden ikke skal betale inn sitt månedlige beløp til boligsameiets bankkonto, men at dette skal dekkes likt av de øvrige sameierne gjennom fellesområdet(FO).

Ved fordelingen av de månedlige innbetalingene til de enkelte separate enhetene så skal følgende sameiebrøker benyttes:.

Garvergata 8:

Seksjonsnummer:	P-rom(nettoareal)	Seksjonsprosent
12	88	46,32 %
13	102	53,68 %
Totalt	190	100,00 %

Garvergata 8a:

Seksjonsnr	P-rom(nettoareal)	Seksjonsprosent
1	104	17,19%
2	103	17,02%
3	100	16,53%
4	103	17,02%
5*	76	12,56%
6	60	9,92%
7	59	9,75%
Totalt	605	100%

*(De månedlige innbet fra seksj.nr 5 til GG 8a, skal dekkes inn av fellesområdet(FO) dvs likt mellom sameierne i boligsameiet jfr årsmøtevedtak 2018.)

Garvergata 8b:

Seksjonsnummer	P-rom(nettoareal)	Seksjonsprosent
8	103	29,18%
9	71	20,11%
10	98	27,76%
11	81	22,95%
Totalt	353	100%

Garvergata 10:

Eierseksjonsnummer	P-rom(nettoareal)	Eierseksjonsprosent
14	95	28,27%
15	78	23,21%
16	95	28,27%
17	68	20,24%
Totalt	267	100%

Fellesområdet:

Sameiebrøkene brukes til fordeling av fellesområdekostnader til vår husforsikring som omfatter: Rettshjelpsforsikring, kriminalitetsforsikring, styreansvarsforsikring og miljøforsikring. Utbedrings- og vedlikeholdskostnadene til vårt fellesområde skal fordeles likt på alle sameierne jfr boligsameiets

årsbudsjetter. Kostnadene til det fiberoptiske intenettet skal dekkes av Fellesområdet(FO). Fellesområdet(FO) skal også dekke inn boligseksjon nr 5 sine månedlige innbetalinger til boligsameiet(jfr årsmøtevedtak fra 2018), og økonomiansvarlig sitt månedlige bidrag til GG 8a skal trekkes månedlig fra fellesområdets regnskapskonto.

Boligbygningene:

Husforsikring til hver enkelt boligbygning skal fordeles etter sameiebrøkene i hver bygning. Husforsikringen til Garvergata 8 inkluderer næringseksjon nr 19 dvs garasjen i underetasjen og de 2 bodene ved siden av pluss næringseksjon nr 18 som utgjør 2 etasje i bodbygget på utsiden av Garvergata 8b. Når det gjelder bodbygget på utsiden av Garvergata 8b så skal forsikringen på dette bygget fordeles med halvparten av forsikringspremien på Garvergata 8 og halvparten på de resterende 15 sameierne. De 9 bodene som utgjør bodene i bodbygget/næringsbygget på utsiden av Garvergata 8b og bodbygget på utsiden av Garvergata 10 med 6 boder skal fordeles likt mellom de 15 sameierne som eier disse.

§ 3

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

(Jfr «Lov om eierseksjoner» §24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i §6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst en boligseksjon, i eierseksjonssameier(boligsameier) som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall

settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

§ 4

Seksjonereierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

(Jfr §25 i «Lov om eierseksjoner»)

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

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

Bruksenhet kan bare brukes i samsvaret med formålet, jfr §7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever en reseksjonering etter §21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i §7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endringen av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i §7 annet ledd gjelder på samme måte.

§ 5

Ordensregler

1. Disse ordensregler gjelder for alle som bor i boligsameiet Garvergata 8-10 i Halden kommune. Ordenreglene er laget med hjemmel i eierseksjonsloven § 19 og i egne vedtekter §11. Den enkelte beboer plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Gjentatte brudd på reglene fra beboer kan føre til at boligsameiet kan kreve seksjonen solgt eller beboer kastet ut jfr Eierseksjonsloven § 26 og § 27 jfr egne vedtekter §5 .
3. Det er ønskelig at alle viser hensyn og høflighet overfor andre i boligsameiet.
4. Utgangsdørene bør til enhver tid være låst. De skal være låst etter klokka 18.00. Ingen må åpne utgangsdøra for ukjente, henvis til ringeklokka for leiligheten som skal besøkes.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
6. Den enkelte beboer må påse at det ikke legges igjen søppel på fellesarealene.

Parkering på fellesområdene tillates med kun en parkering per boligseksjon på merket plass. Beboere kan benytte flere parkeringsplasser dersom dette er avtalt med den/de boligseksjoner som benytter plassen(e).

7. Det må ikke legges ut mat på plenen til fugler eller andre dyr da dette vil tiltrekke seg skadedyr som f.eks rotter, mus og villkatter.
8. Beboerne plikter og verne om ytre anlegg.
9. Husenes fasade kan ikke endres uten godkjenning. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
10. Seksjonseierne plikter å sørge for at de respektive leiligheter til enhver tid er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsutstyr.
11. Aktiviteter som kan virke forstyrrende på ro og orden skal unngås i tidsrommet klokka 23.00-07.00(nattero). Støyende trafikk i ganger skal unngås.
12. Utekontaktene som tilhører fellesområdet skal kun benyttes for fellesområdet sine prosjekter, og skal ikke benyttes til privat bruk
13. Det skal leies inn en container hvert år, som primært skal brukes til avfall fra fellesområdet, men dersom det blir plass til det kan også sameiere og leietakere kaste avfall i containeren.
14. Det er kun anledning for boligsameiets beboere til å vaske sine egne biler på boligsameiets fellesområde og ved hjelp av boligsameiets utstyr.

Eier av kjæledyr er selv ansvarlig for skader og tilgrising som vedkommende dyr forårsaker. Det må vises hensyn til de øvrige beboere. Dersom dette ikke respekteres til tross for gjentatte advarsler og klager, kan den beboer som føler seg plaget eller krenket kreve kjæledyret fjernet. Styret i boligsameiet har myndighet til å avsi dom i den enkelte tvistesak.

§ 6

Bygningsmessig vedlikehold og utbedringer

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøter. Alt vedlikehold som ikke er umiddelbart nødvendig kan kun godkjennes på årsmøter med 2/3 flertall jfr § 30 i «Lov om eierseksjoner».

Eier av seksjon står selv ansvarlig for innvendig vedlikehold av sin seksjon.

Alle seksjonseiere er økonomisk ansvarlige for vedlikehold og utbedringer samt utskifting av vinduer og dører til sin egen seksjon. De seksjonene som har egne utgangsdører er økonomisk ansvarlige for utbedringer og vedlikehold av disse samt for innkjøp og montering av nye ved behov. Ved utskifting av vinduer og dører skal reguleringsplanen for området følges.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøter til avgjørelse.

Ledning(er), rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Hver bygning har sin egen regnskapskonto. I tillegg har vi en felles regnskapskonto for vårt felles uteområde.

Det er økonomiansvarlig sitt ansvar og føre regnskap og og sende dette til alle seksjonseiere ved slutten av hver måned eller ved begynnelsen av neste måned. Økonomiansvarlig skal også sende ut innbetalingsvarsel for kommende måned minst en uke før innbetalingene forfaller til betaling. Det er også økonomiansvarlig sitt ansvar å sende ut fakturaer og purringer til de enkelte seksjonseiere når vedkommende ligger mer enn kr 3000,- på etterskudd med sine innbetalinger til boligsameiet ved slutten av hver måned. Dersom en sameier har fått store uforutsette ekstra kostnader kan den aktuelle seksjonseieren ta kontakt med økonomiansvarlig, for å inngå nedbetalingsavtale. Dersom dette ikke lykkes eller sameieren(e) ikke følger opp avtalen vil den/de aktuelle sameier(e) bli fakturert. Hvis ikke fakturaen(e) er betalt etter minimum 14 dager etter at fakturaen har forfalt til betaling, så vil det bli sendt ut en purring med 14 dagers innbetalingsfrist og kr 50,- i purragebyr. Dersom denne purringen ikke er betalt innen minimum 14 dager, så vil saken bli sendt til inkasso. Boligsameiet har valgt å benytte Solvencia AS til å ta seg av våre inkassosaker.

Det er også økonomiansvarlig sitt ansvar å utarbeide forslag til årsbudsjett på vegne av styret. Vedtak om fastsettelse av årsbudsjettet skal vedtas på boligsameiets årsmøte, men kan ved behov senere endres av sameiermøtet.

§ 8

Vedlikehold

Alt vedlikehold av bygninger skjer per bygning og dekkes av felleskostnader per bygning. Ellers gjelder følgende for alle eiere.

a) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten tom forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger tom seksjonens sikringsskap/tavle.

Alt som vedrører fellesarealer både utvendig og innvendig i tilknytning til de enkelte boligbygninger er den enkelte boligbygningens ansvar. Alt som vedrører vårt felles uteområde med alt dette omfatter er boligsameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold og utbedringer av sin egen seksjon og dette omfatter også vinduer og dører til seksjonen.

Seksjonseiere som bruker pipen til oppvarming, står selv ansvarlig for vedlikeholdskostnader til pipen som er tilknyttet andelen.

b) årsmøter kan pålegge den enkelte bygning å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Til vanlig administrerer styret alt vedlikehold på fellesområdet.

§ 9

Parkering

Hver boligseksjon har rett til å benytte en parkeringsplass på boligsameiets fellesområde. Boligseksjonenes parkeringsplass på boligsameiets fellesområde er merket med boligseksjonens nummer.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. (jfr § 25 første ledd i eierseksjonsloven)

§ 10

Miljøoppfølgingsprogram

Sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med renovasjonsetaten

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

(Jfr §38 og §39 i «Lov om eierseksjoner»)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter §39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet (boligsameiet), kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med §23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen kan ikke settes kortere enn seks måneder etter at pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12

Styret

Styret i boligsameiet Garvergata 8-10 skal bestå av minst 3 styremedlemmer, hvorav et av de skal velges som styreleder. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, men kan gjenvelges etter 2 år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute jfr «Lov om eierseksjoner» §55- 4. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger i årsmøter. Styret har herunder i samsvar med § 58 å treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller dennes

nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr § 59 i «Lov om eierseksjoner».

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har ansvaret for oppfølging av brannsikkerheten i boligsameiet.

§ 13

Årsmøter(Jfr §40 tom §53 i «Lov om eierseksjoner»)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall i på årsmøtet tillater det.

Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen skal godkjennes av årsmøtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

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

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre

forslag som er fremsatt i møtet.

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll(referat) over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen.

I Boligsameiet Garvergata 8-10 har hver boligseksjon en stemme under årsmøtet og under ekstraordinære årsmøter.

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

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Årsmøter, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det skal foreligge godkjent referat fra våre årsmøter i god tid før vedtakene iverksettes og gjennomføres.

§ 14

Styremøter(Jfr «Lov om eierseksjoner»)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 15

Representasjon(jfr §43 i «Lov om eierseksjoner»)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettighet og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter §58 i «Lov om eierseksjoner» til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten

ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 16

Flertallskrav(Jfr § 49 i «Lov om eierseksjoner»)

Ved avstemninger så skal hver boligseksjon ha en stemme under årsmøter. Næringsseksjoner har ingen stemmer i årsmøter. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier(boligsameier) som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

§ 17

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§ 50 i eierseksjonsloven)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 18

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51 i eierseksjonsloven)

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

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring i sameiets karakter
- d. tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 19

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 20

Vedtekter (Jfr § 27 i eierseksjonsloven)

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnbokbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om loven ikke stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med to tredjedeler av avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 21

Generelle plikter

Sameiere plikter og overholde bestemmelser som følger av driftserklæringen, eierseksjonsloven og boligsameiets vedtekter.

§ 22

Ekstraordinære situasjoner

Seksjonseierne kan i ekstraordinære situasjoner gi styret utvidede fullmakter. Dette krever to tredjedels flertall.

Sameiet Garvergata 8-10
Garvergata 8a
1772 Halden

Vår referanse:
1101250089

Vår saksbehandler:
Linda Torp Skogli

Telefon:
414 24 189

Vår dato:
26.05.2025

Megleropplysninger på Garvergata 8B - gnr. 66, bnr. 192, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Hans Olle Stefan Olausson

Adresse

Fødselsdato

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Garvergata 8-10

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post linda.torp.skogli@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no

Til sameierne i Garvergata 8, 8a, 8b og 10

Innkalling til årsmøte 2024 i Boligsameiet Garvergata 8-10

Dato: Søndag, 16.06.2024, kl 11
Sted: Ute på terrassen
Innkalt av: Styret i Boligsameiet Garvergata 8-10
Frist for innmelding av nye saker: 13.06.2024

Styret minner om at kun sameiere eller deres fullmektige har stemmerett (med 1 stemme pr seksjon). Fullmektiger må medbringe skriftlig datert fullmakt. Dersom man ikke kan stille på møtet kan man avgi sin stemme skriftlig på forhånd, underskrevet og datert. Dette leveres styret før møtet. Vennligst se vedlegg 3 for opplysninger om hvem som har deltagelses-, forslags-, tale-, og stemmerett på sameiermøtet.

Alle saker blir avgjort ved enkelt flertall av møtedeltagerne og de som har gitt fullmakt.

Saker:

1. Valg av møteleder, referent og sameier til å signere referatet sammen med møteleder og referent.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Til info: om rettssaken om kuttete fiberkabler
4. Til innkjøp
 - a. Nytt lekestativ
 - b. Trenger vi å kjøpe noe av større verdi?
5. Prosjekter 2024/25
 - a. Male de øverste panelene på gjerdet
 - b. Merke opp parkeringsplassene på nytt
 - c. Annet?
6. Boligsameiets økonomi / styre
 - a) behandle styrets årsberetning 2023, se vedlegg
 - b) behandle og godkjenne regnskap for 2023, se vedlegg
 - c) velge / bekrefte styremedlemmer:
 Nye styremedlemmer velges/bekreftes: Anette Briksdal (s-nr. 17) stiller til gjenvalg som styrerepresentant for nr 10. Olle stiller til gjenvalg som styrerepresentant for nr 8b.
 Lars sitter i et år til som styrerepresentant for nr 8a og økonomiansvarlig/kasserer, Merlin sitter i et år til som styrerepresentant for nr 8 og styreleder.
 Styrekandidater må være villig til å delta i diskusjoner over epost.
7. Vedtak av årsbudsjettet fom juli 2024 tom juli 2025 (Lars)
 Se budsjettforslag i vedlegg
8. Annet

VELKOMMEN TIL MØTE!

Iht eierseksjonens §33 først, annet og tredje ledd:

§ 33. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Årsmøtereferat for 2024 for Boligsameiet Garvergata 8-10

Dato: 16.06.2024 kl 11
Sted: I stua til H.Olle S. Olausson (pga kraftig regn)
Tilstede: Merlin I. Weber (styreleder), H. Olle S. Olausson (nestleder) og Lars T. Gummesen (styremedlem/økonomiansvarlig/forretningsfører)

Saker:

1.Valg av møteleder, referent og sameier til å undertegne referatet sammen med møteleder og referent:

Styreleder Merlin I. Weber ble enstemmig valgt til møteleder. Lars T. Gummesen ble enstemmig valgt til referent. H. Olle S. Olausson ble enstemmig valgt til sameier til å undertegne årsmøtereferatet sammen med møteleder og referent.

2.Godkjenning av innkallingen:

Innkallingen ble enstemmig godkjent av møtedeltakerne.

3. Til info: om rettsaken om kuttete fiberkabler:

Ang saken om feilkuttede fiberoptiske internettkabler så informerte forretningsfører (LTG) om at boligsameiet hadde vunnet frem i forliksrådet i Asker mot Global Connect AS. Det vil si at Global Connect AS er nødt til å fakturere Installatøren Fredrikstad AS for de feilkuttede fiberoptiske internettkablene, og at boligsameiet også ville få refundert sine kostnader i saken. Dette har medført at Huseiernes Landsforbund har trukket sitt advokathonorar siden de ikke informerte boligsameiet om dette i forkant av forlikssaken slik at forretningsfører fikk presentert dette kravet for forliksmøtet før saken kom opp.

4.Til innkjøp

a) Nytt lekestativ:

Det ble enstemmig bestemt at boligsameiet skal kjøpe inn nytt lekestativ i stål til lekeplassen, og at H. Olle S. Olausson og Lars T. Gummesen skal stå for innkjøpet og monteringen av stativet samt og ta ned det gamle.

b)Trenger vi å kjøpe noe av større verdi:

Årsmøtet tok opp den kommende mangelen på strøm som vil oppstå hvis mange sameiere skaffer seg elektriske biler. Siden ingen sameiere har elektrisk bil foreløpig, så valgte årsmøtet og utsette denne saken til senere.

Årsmøtet tok også opp problemstillinger rundt installering og bruk av varmepumper. Et at de store problemene med anskaffelse og installasjon av varmepumper er at overskuddsvannet må dreneres ut. Dette vil kunne innebære masse is der hvor overskuddsvannet dreneres ut. De som ønsker å installere varmepumper er derfor nødt til å kontakte styret i boligsameiet før

installasjonen. Det ble også snakket om at sameierne ikke bør binde seg til et eller 2 produktmerker, og at det er viktig at støyen fra varmepumper er lav.

5. Prosjekter 2024/2024

a)Male de øverste panelene på gjerdet ut bensinpumpene:

Lars T. Gummesen beklaget at dette ikke ble gjort i løpet av 2023 og påtok seg ansvaret med å utføre denne malejobben innen neste årsmøte (2025).

b)Merke opp parkeringsplassene på nytt:

Lars T. Gummesen beklaget at dette ikke ble gjort i løpet av 2023 og påtok seg ansvaret med å få utført dette innen neste årsmøte (2025). Det skal brukes oransj farge som synes bedre om vinteren.

c)Annet:

Her ble det nevnt at plattingen ved siden av lekeplassen ble beiset først og deretter malt med maling. Malingen løsner derfor når man spyler plattingen, og det ble vedtatt og leie en pussemaskin og pusse ned hele plattingen og deretter beise den på ny. Olle og Lars påtok seg denne jobben og dette ansvaret.

Behov for å beise trappen i skråningen ved siden av GG 8. Årsmøtet ga uttrykk for at denne også må pusses ned når vi leier pussemaskinen og deretter beises i 2 strøk. Olle og Lars påtok seg denne jobben og dette ansvaret.

Rekkverket til terrassen skal males.

Det er et stort hull ovenfor noen boder. Dette skal dekkles med en plate og Olle skal fikse dette.

NB: Det er uheldig at det var så lite deltakelse på årsmøte og det resulterte i at alle oppgaver ble fordelt blant de som deltok.

ALLE er velkomne til å hjelpe til med oppgavene nevnt ovenfor, bare ta kontakt med Lars eller Olle!

6.Boligsameiets økonomi/styre:

a) Behandle boligsameiets årsberetningfor 2023:

Årsberetningen ble enstemmig godkjent av årsmøtet

b) Behandle og godkjenne styrets forslag til årsregnskap for 2023:

Årsmøtet behandlet og godkjente enstemmig styrets forslag til årsregnskap for 2023.

c) Velge/bekreft nye styremedlemmer:

Anette Briksdal har sagt seg villig til og ble enstemmig gjenvalgt som styremedlem for ytterligere 2 år.

H. Olle S. Olausson sa seg villig til og ble enstemmig gjenvalgt som ny nestleder og styremedlem for ytterligere 2 år.

7. Vedtak av boligsameiets årsbudsjett fom juli 2024 tom juni 2024:

Økonomiansvarlig har oppdaget noen rettelser rett før årsmøtet, men årsmøtet vedtok enstemmig årsbudsjettet til boligsameiet med de rettelsene som ble informert om under årsmøtet for 2023.

8. Annet:

Styreleder (MIW) spurte om boligsameiet kan opprette en høyrentekonto i Berg Sparebank for å plassere formuen som står på felleskonto til boligsameiet for å oppnå høyere avkastning. Økonomiansvarlig (LTG) informerte om at boligsameiet er registrert som en bedriftskunde i Berg Sparebank, men at han skulle undersøke dette nærmere med Berg Sparebank.

Dato:

Sted:

Signatur:

Merlin I. Weber, møteleder

Dato:

Sted:

Signatur:

H. Olle S. Olausson, sameier til å
undertegne årsmøtereferatet

Dato:

Sted:

Signatur:

Lars T. Gummesen, referent

Styrets årsberetning for 2023

Styret i boligsameiet 8-10 består fom juli 2023 av følgende styremedlemmer:

Leder:	Merlin Weber, Garvergata 8
Nestleder:	Olle Olausson, Garvergata 8b
Kasserer, styremedlem og forretningsfører:	Lars Tore Gummesen, Garvergata 8a
Styremedlem:	Anette Briksdal

1. Forretningsførsel

Kasserer, forretningsfører og styremedlem Lars Tore Gummesen har tatt seg av boligsameiets forretningsførsel og regnskapsføring for 2023.

2. Bygninger og forsikringer

Boligsameiet består av 17 boligseksjoner og 2 næringseksjoner og har gårdsnr 66 og bruksnr 192.

Boligsameiets organisasjonsnr er 998 896 541.

Alle bygninger i boligsameiet er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

3. Regnskapet for 2023

Som dere ser av årsregnskapet, så var det samlede akkumulerte årsresultatet, dvs overskuddet, på **kr 135 422,48**. Dette skyldtes at sum totale inntekter på **kr 421 454,75** mens de totale samlede kostnadene utgjorde **kr 286 032,27**. NB! Vennligst merk dere at alle inntekter i årsregnskapet er oppgitt med negativt fortegn, mens alle kostnader er oppgitt med positivt fortegn.

Når det gjelder den balanseoversikten for 2023, så viser den at boligsameiets totale eiendeler har økt fra **Kr 723 919,35** per 01.01.2023 til **kr 839 185,43** ved utgangen av desember 2023. Eiendelene per 31.12.2023 består, jfr balansen, av beholdningen på vår bankkonto på **kr 839 185,43** og av akkumulerte utestående fordringer fra sameierne, dvs manglende innbetalinger, på **kr 8 332,-** til boligsameiet.

Boligsameiets annen egenkapital og gjeld utgjorde tilsammen utgående per 31.12.2023 **kr 847 517,43**.

Årsberetning for Boligsameiet Garvergata 8-10 for 2023

.For **Garvergata 8**, så viser resultatrapporten for enheten et årsresultat for 2023, dvs overskudd, på **kr 928,-**. Det skyldtes i følge resultatrapporten for enheten samlede driftsinntekter(dvs innbetalinger fra sameierne i enheten) på **kr 19 517,-**, mens de samlede driftskostnadene for 2023 utgjorde **kr 18 589,-**.

For **Garvergata 8a**, så viser resultatrapporten for enheten et årsresultat for 2023, dvs overskudd, på **Kr 29 209,55**. Dette skyldtes iht resultatrapporten samlede driftsinntekter(dvs samlede innbetalinger fra sameierne i enheten) på **kr 113 955,53**, mens de samlede driftskostnadene for enheten utgjorde **Kr 84 745,98** i 2023.

For **Garvergata 8b**, så viser resultatrapporten for enheten et årsresultat for 2023, dvs overskudd, på **Kr 25 046,11**. Dette skyldtes iht resultatrapporten for enheten samlede driftsinntekter(dvs samlede innbetalinger fra sameierne i enheten) på **kr 49 274,11** mens de samlede driftskostnadene for enheten utgjorde **kr 24 228,-** i 2023.

For **Garvergata 10**, så viser resultatrapporten for enheten et årsresultat for 2023, dvs overskudd, på **22 459,21**. Dette skyldtes iht resultatrapporten for enheten samlede driftsinntekter(dvs samlede innbetalinger fra sameierne i enheten) på **51 403,21**, og samlede driftskostnader for enheten på **28 944,-** i 2023.

For **Fellesområdet(FO)** så viser resultatrapporten for enheten et årsresultat for 2023, dvs overskudd, på **kr 57 779,61**. Dette skyldtes iht til resultatrapporten for enheten samlede driftsinntekter og renteinntekter på **kr 187 304,90**, mens de samlede driftskostnadene utgjorde **kr 129 525,61** i løpet av 2023.

4. Lønn/forvaltning/revisjon

Ingen godtgjørelse er utbetalt til styremedlemmene. **Forretningsføreren** fikk sine innbetalinger på **kr 22 944,-** dekket av fellesområdet for regnskapsførsel og diverse andre økonomioppgaver i løpet av 2023, og av denne godtgjørelsen betalte boligsameiet **kr 3 235,-(14,1%)** i arbeidsgiveravgift. Til sammen utgjorde dette **kr 26 179,-**. Boligsameiet har ikke brukt revisor, og det er heller ikke et krav i «Lov om eierseksjoner» at boligsameiets regnskap skal revideres av revisor.

4. Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift av boligsameiet. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

5. Arbeidsmiljøet

Siden boligsameiet kun har hatt en sameier som har fått godtgjort sine tjenester gjennom å slippe å betale inn de månedlige felleskostnadene til boligsameiet, så utgår dette punktet.

6. Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver ikke boligsameiet med aktiviteter som forurensar det ytre miljøet.

7. Overdragelse/utleie av leiligheter

I løpet av 2023 skiftet en av boligsameiets boligseksjoner eiere. I løpet av 2023 var 8 av boligseksjonene helt eller delvis utleid i hele eller deler av året.

8. Årets utførte handlinger/oppgaver

Se nr. 9.

9. Generell oppgradering/vedlikehold

2023

- Terrassen ble rengjort og beiset
- Plattingen ved lekeplassen ble pusset ned og beiset og deretter malt
- Innkjøp av noen hagemøbler og husker til lekeplassen

Tiltak som skal utføres i 2024:

- Male de øverste panelene på gjerdet
- Merke opp parkeringsplassene på nytt

Signatur:

Sted:

Dato:

Merlin I. Weber, Styreleder

Signatur:

Sted:

Dato:

H. Olle S. Olausson, nestleder

Signatur:

Sted:

Dato:

Lars T. Gummesen, styremedlem,
forretningsfører og økonomiansvarlig

Signatur:

Sted:

Dato:

Anette Briksdal, styremedlem

Årsberetning for Boligsameiet Garvergata 8-10 for 2023

Returneres etter tinglysing til

GBI 4/5
Torpedalavn. 2
1712 Tistedal

TINGLYST

20 JULI 2005

HALDEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 3782

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen			
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0101 HALDEN	66	192	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
879896762	GERD-BJØRN-IVAR AS (GBI 4/5)	



Doknr. 3782 Tinglyst: 20.07.2005 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	104	B	13	B	102	B	25				37			
2	B	103	B	14	B	95	B	26				38			
3	B	100	B	15	B	78	B	27				39			
4	B	103	B	16	B	95	B	28				40			
5	B	76	B	17	B	68	B	29				41			
6	B	60	B	18	N	690		30				42			
7	B	59	B	19	N	28		31				43			
8	B	103	B	20				32				44			
9	B	71	B	21				33				45			
10	B	98	B	22				34				46			
11	B	81	B	23				35				47			
12	B	88	B	24				36				48			
Sum tellere: 2202								= nevner: 2202							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

R-28 kop: 23/10/05

HALDEN KOMMUNE
Søren
Oppmålingsmyndigheten

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

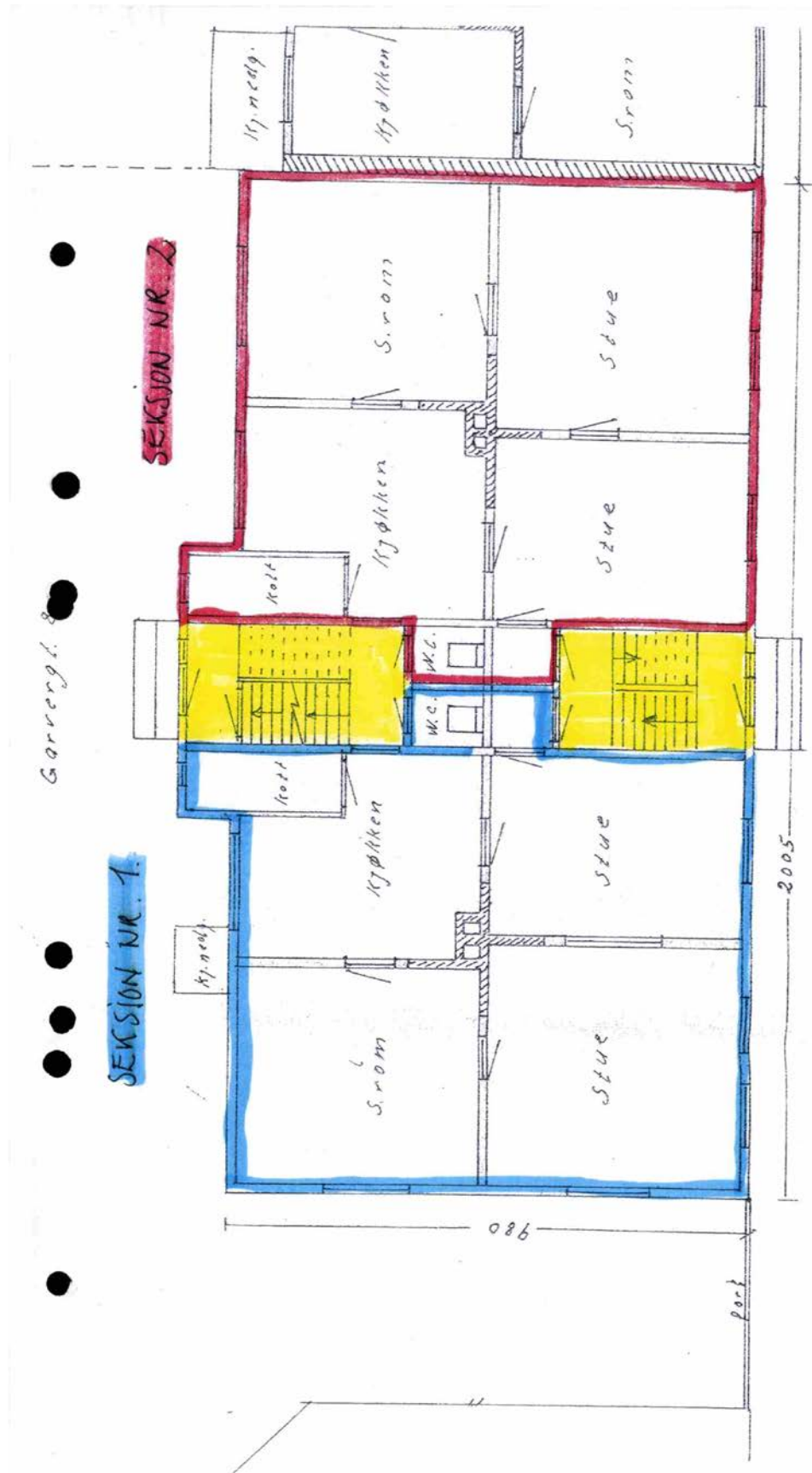
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Halden 20.05.2005 Bjørn Althaus	GERO BJORR WAR A/S	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
66	192			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
24.05.2005		 J.S.Olsen oppm.sjef		
HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten				

Noter:

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



GARVEGATA 8-10

SEKSJON NR 1 og 2

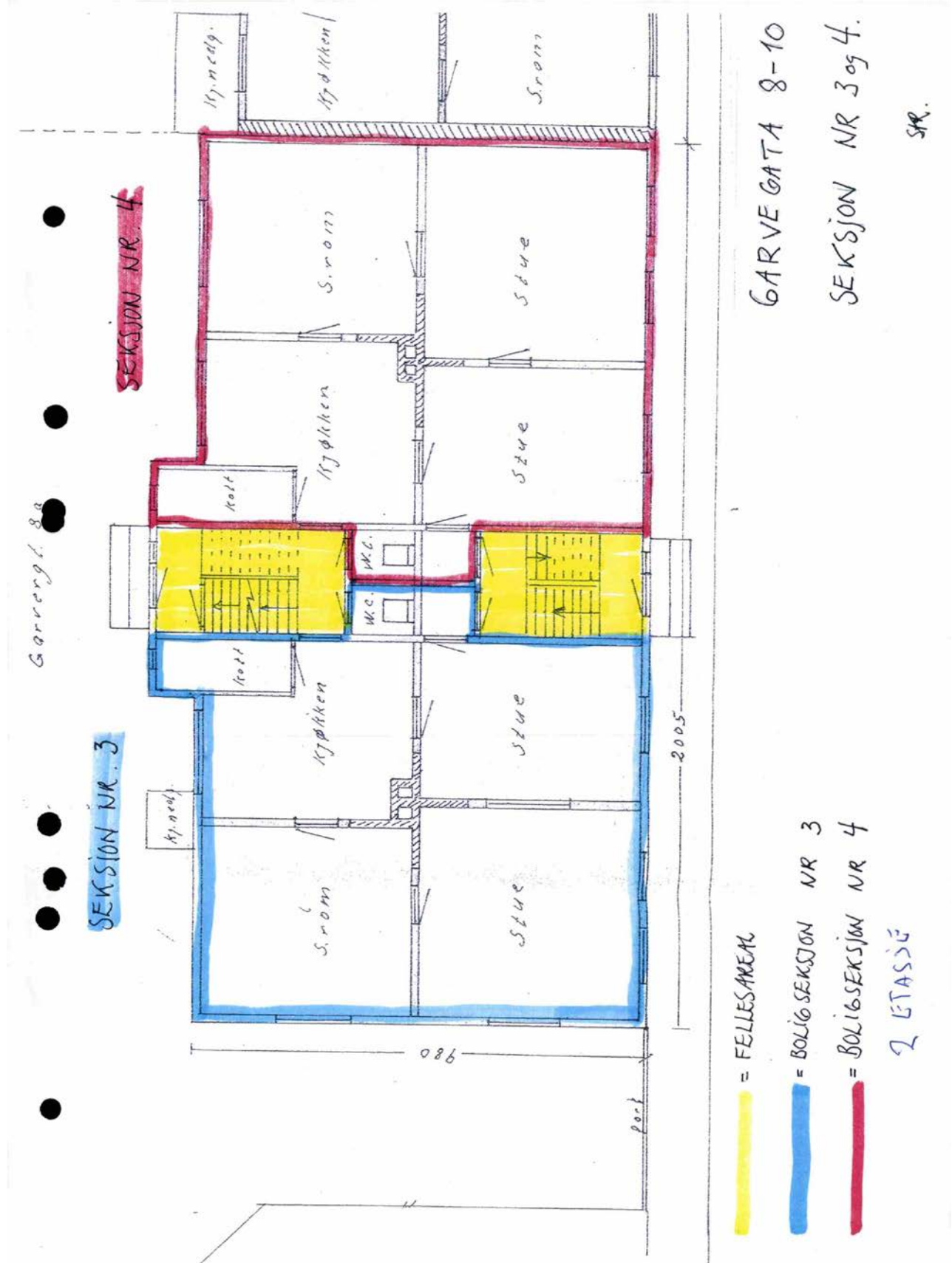
up

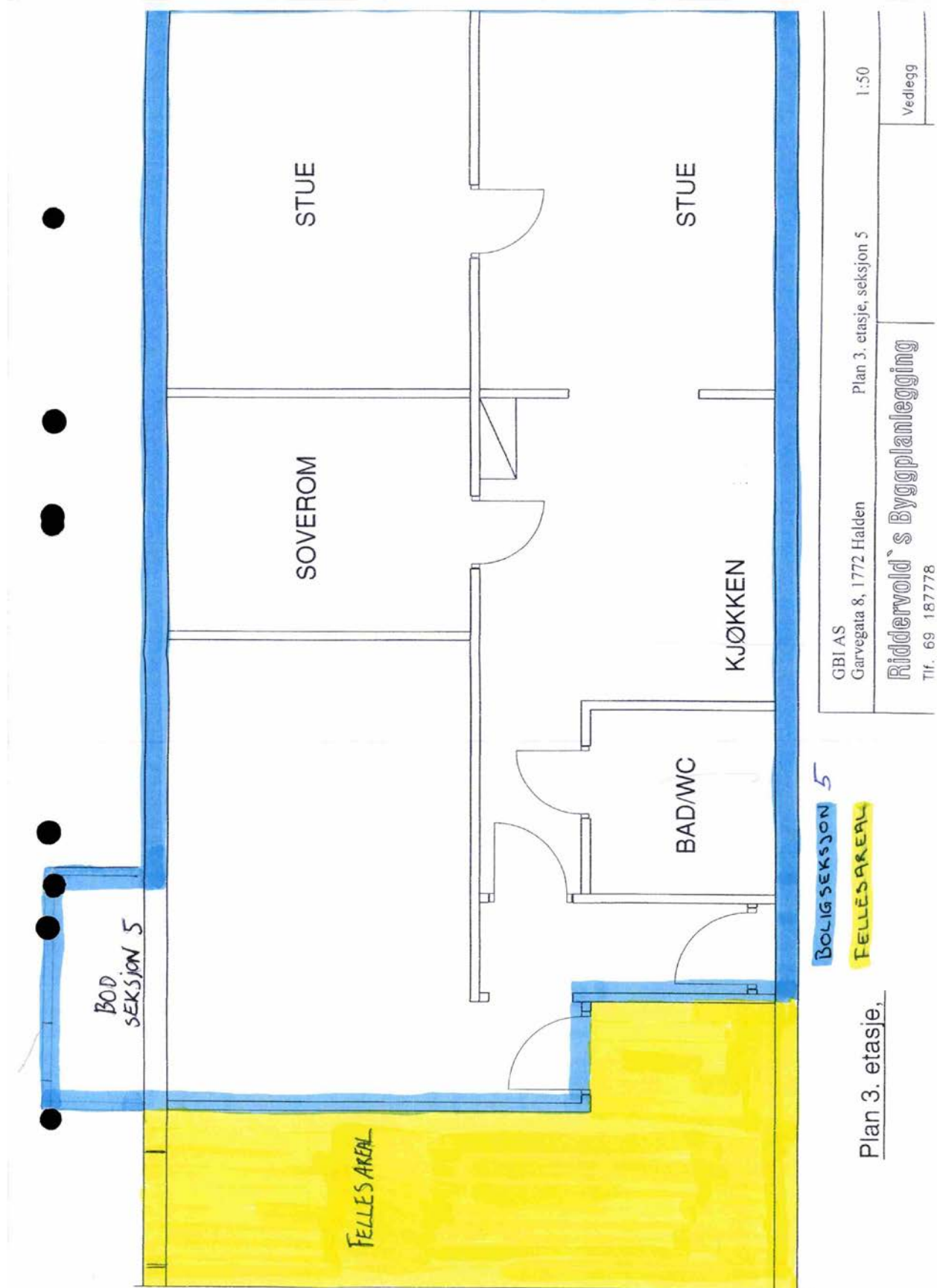
= FELLEAREAL

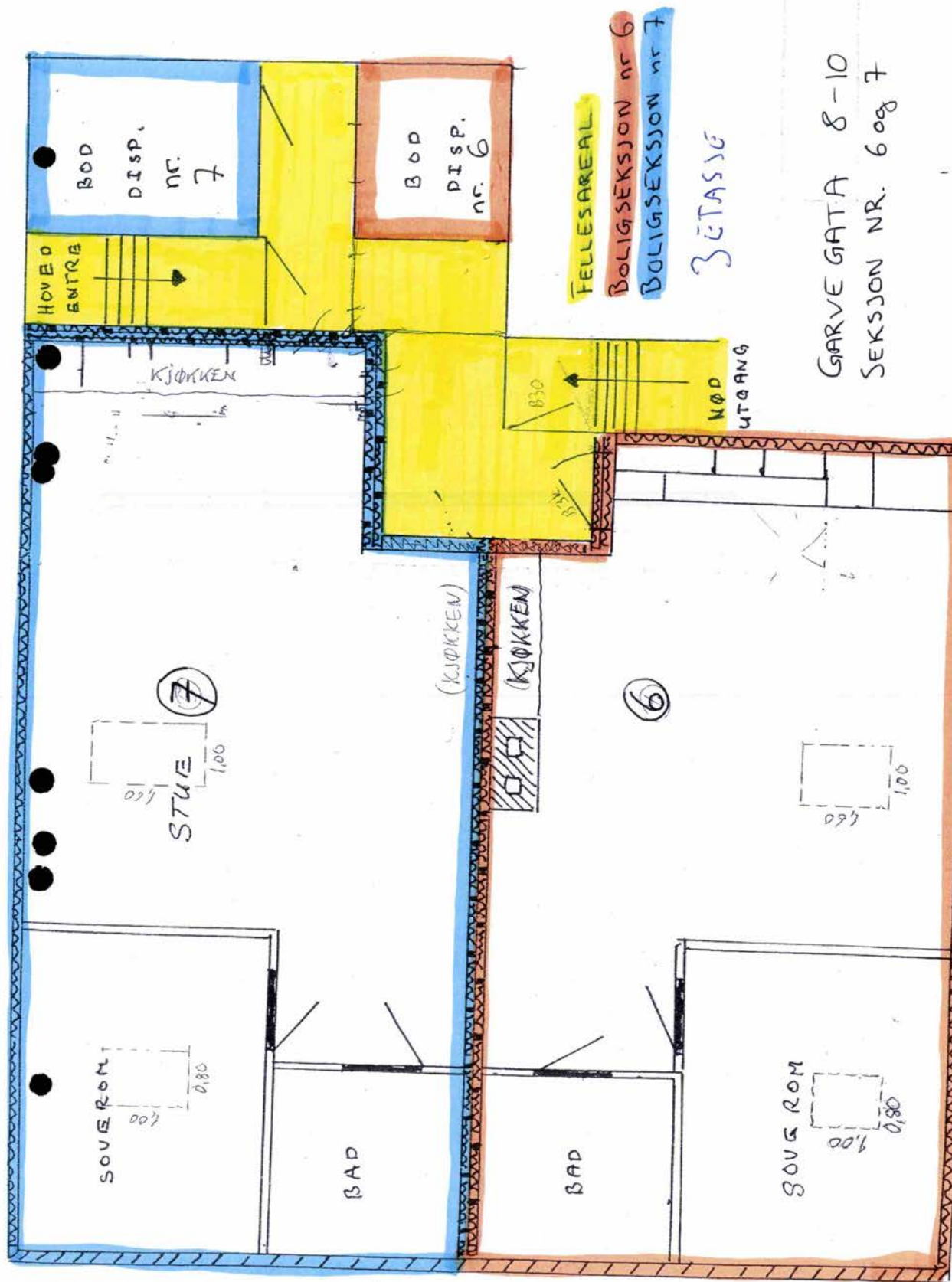
= BOLIGSEKSJON NR 1

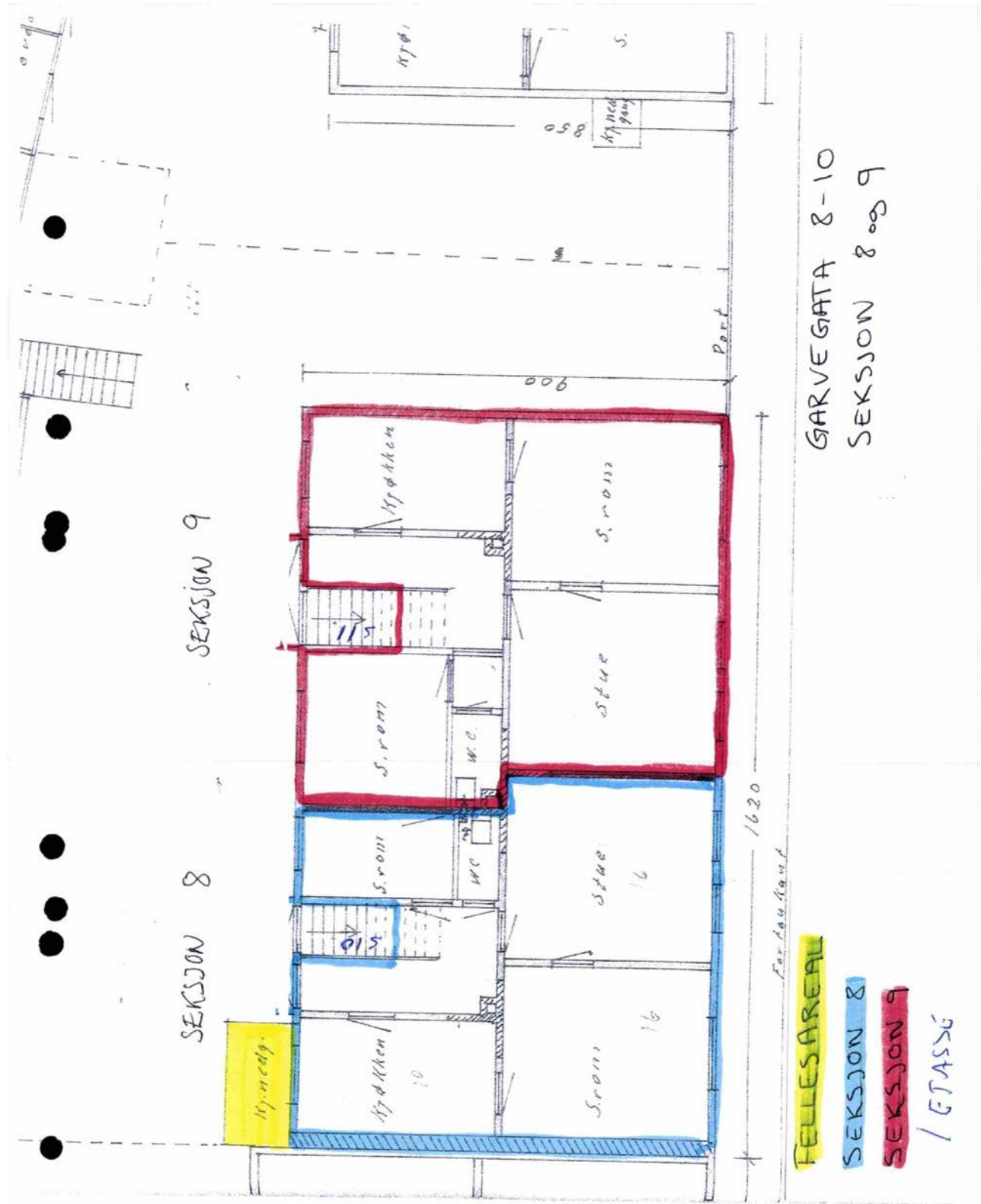
= BOLIGSEKSJON NR 2

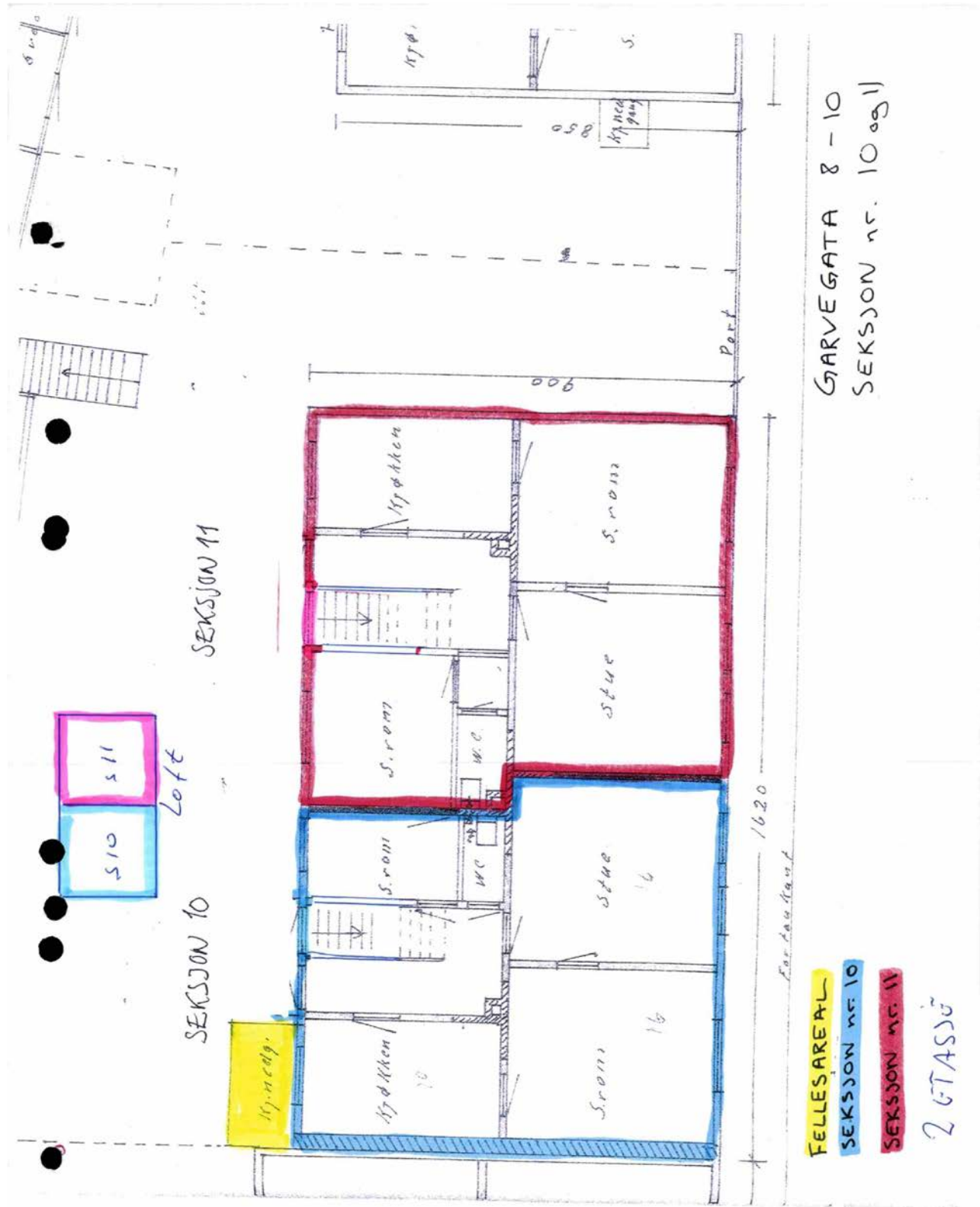
/ ETASJE

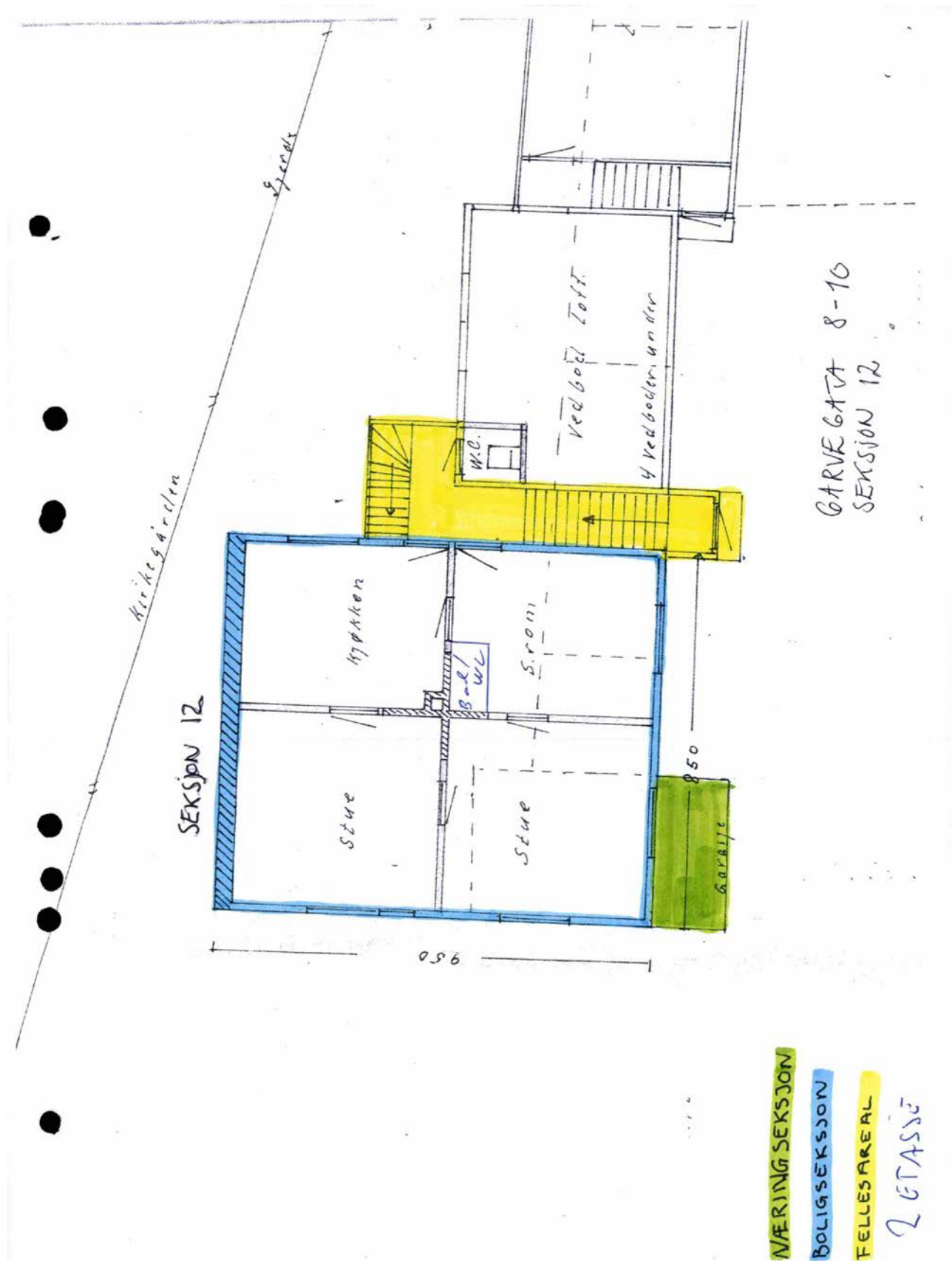




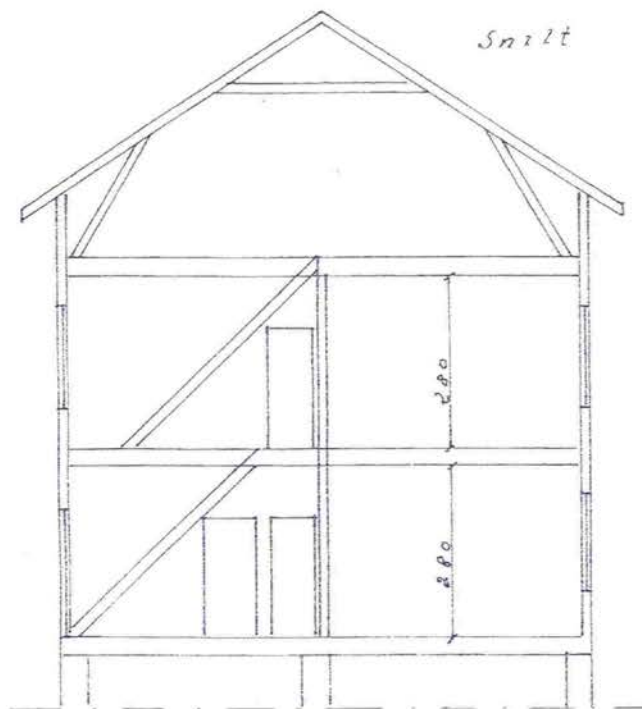












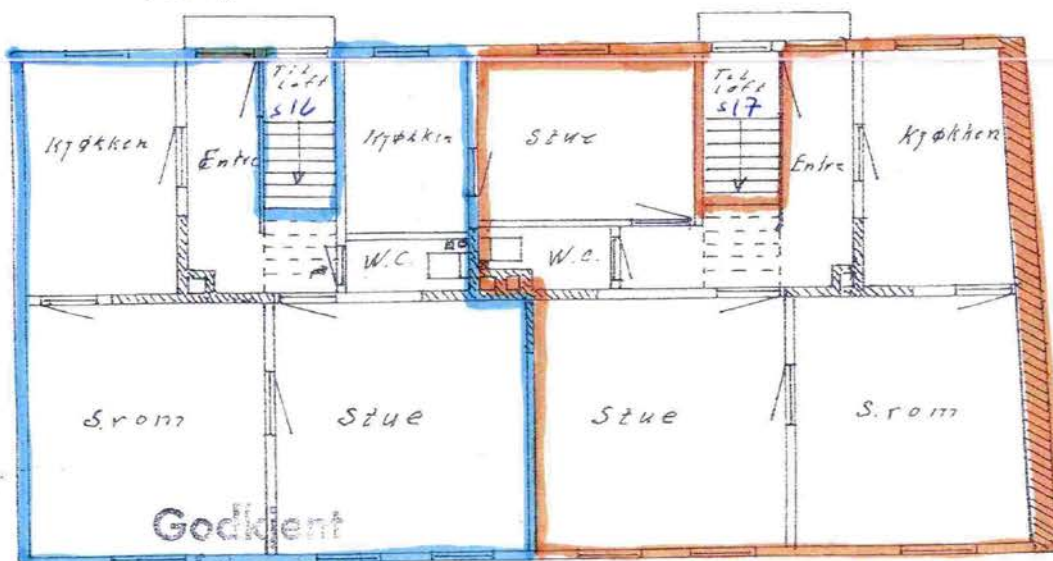
SEKSJON NR. 14

SEKSJON NR. 15

1 ETASJE

SEKSJON 14

SEKSJON 15.



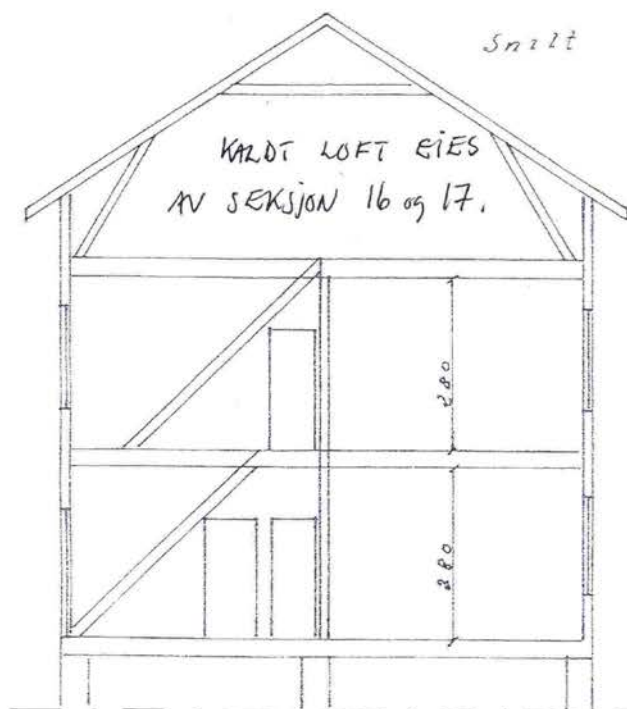
Halden, den 5/4 1968

E. d. Kvaloy

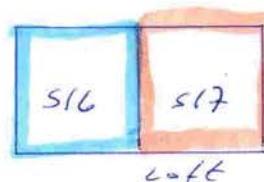
Byggesak og regnskap

GARVEGATA 8-10

SEKSJON NR 14 og 15



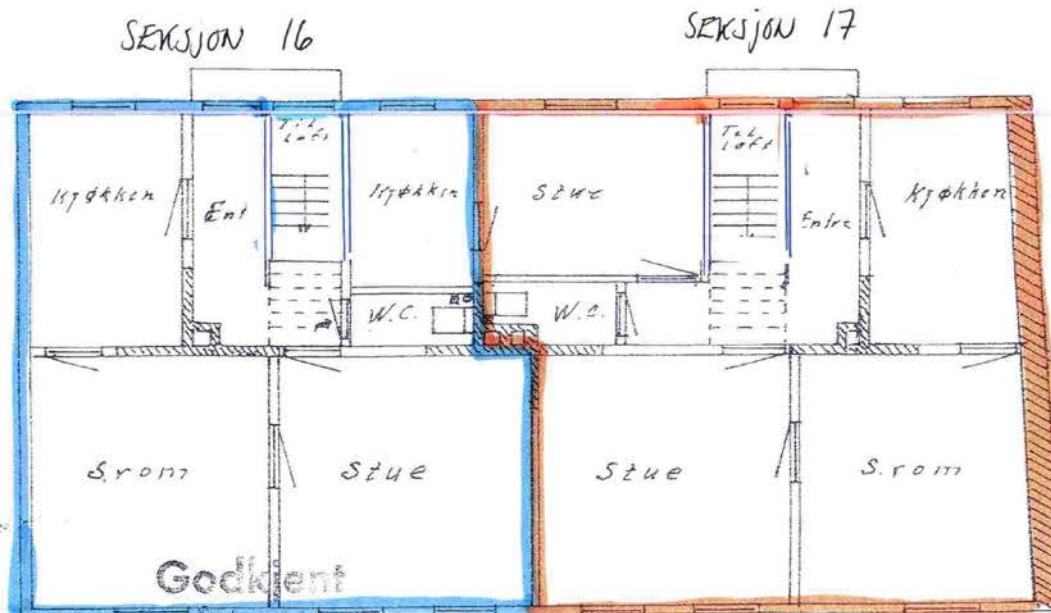
SEKSJON 16 og 17 DISPONERE OG EIER HVER SIN HALVDEL AV HELE AREAET PÅ KALDT LOFT.



SEKSJON NR 16

SEKSJON NR 17

2 ETASJE



Halden, den 5/4 1968

E. d. Halvorsen
Bygn.- og reg.- m.

GARVEGATA 8-10
SEKSJON NR 16 og 17.



12/05 2005 12:49 FAX 004769329780

DAK-BURNSHIELD

001

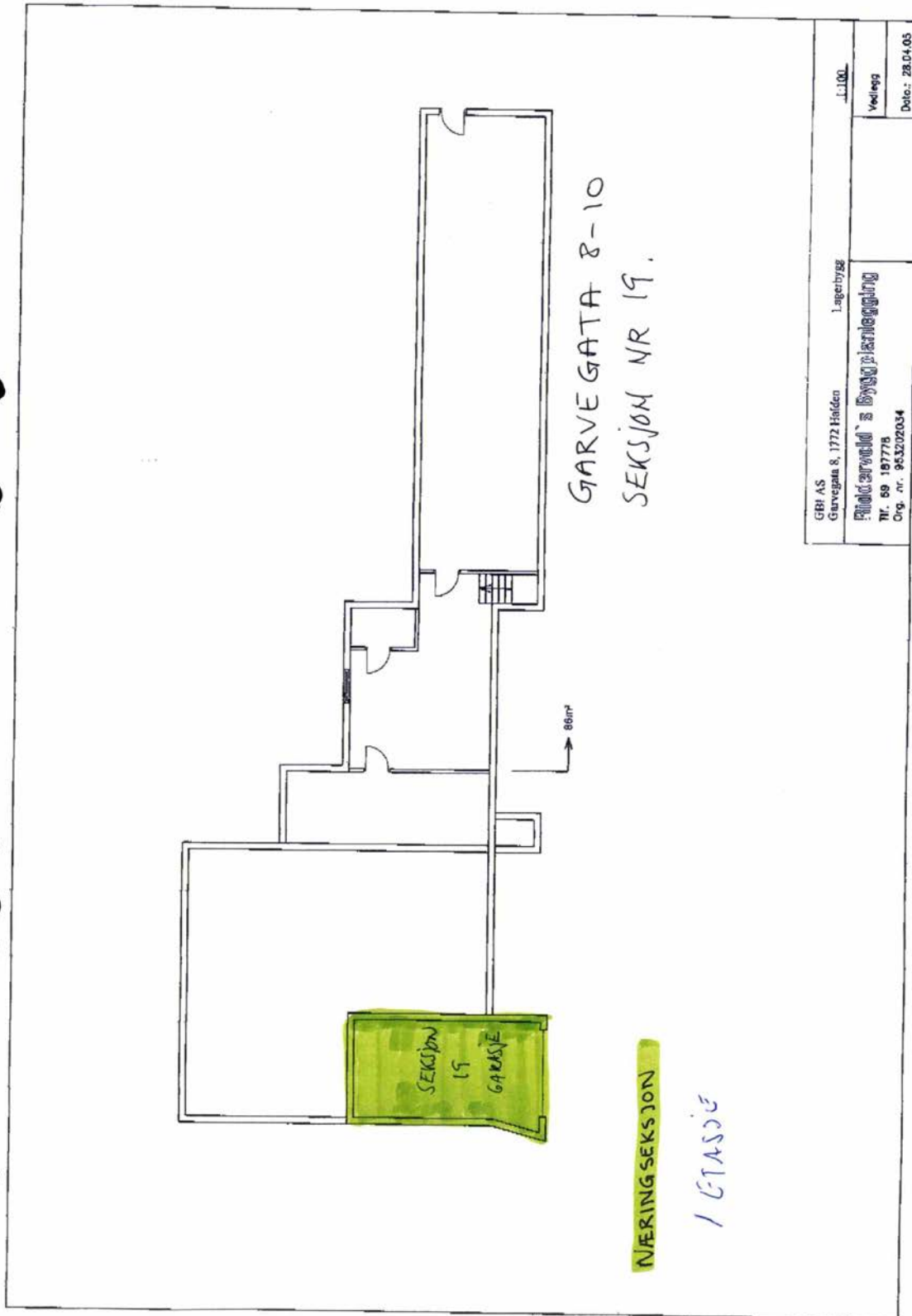


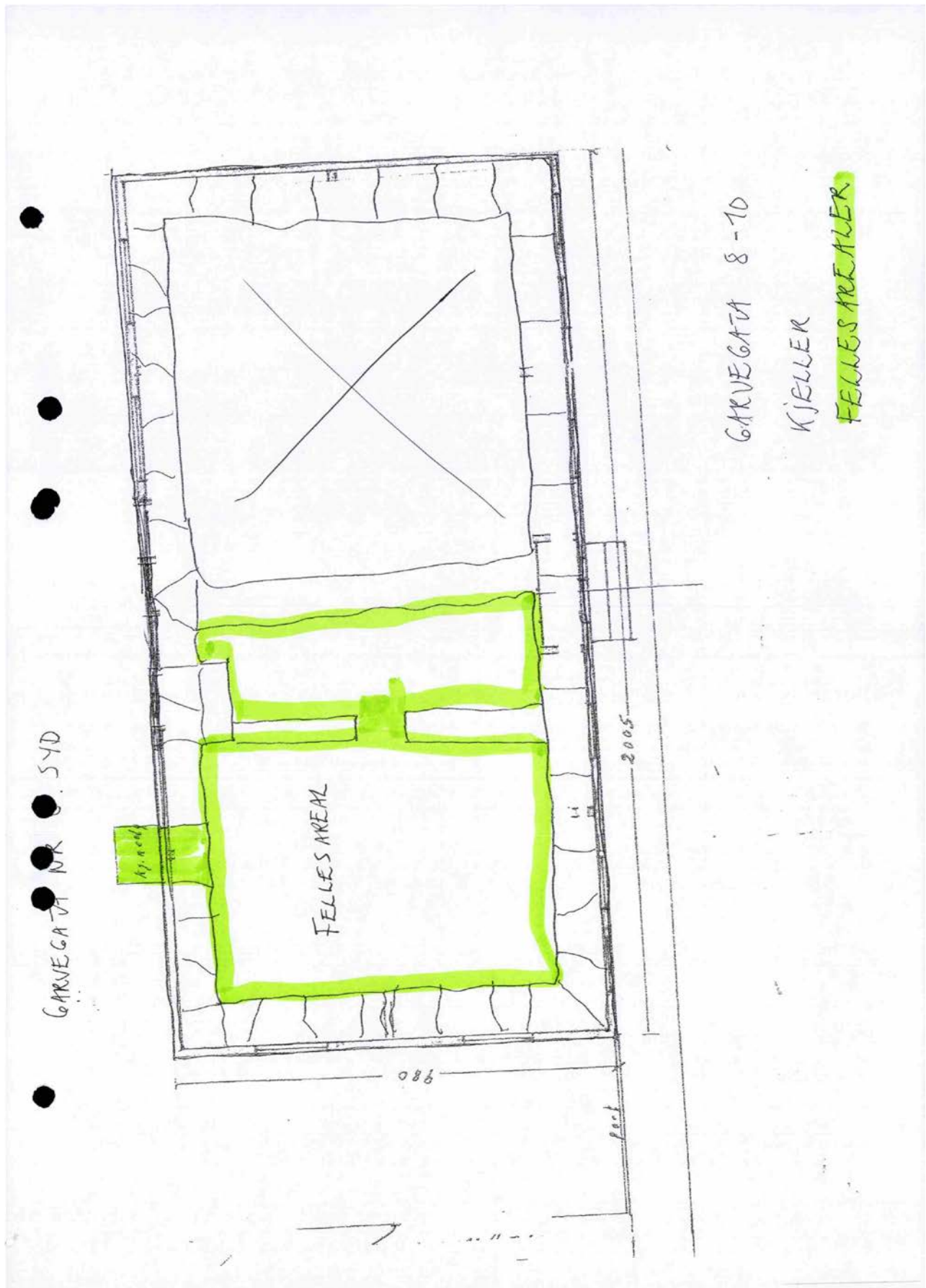


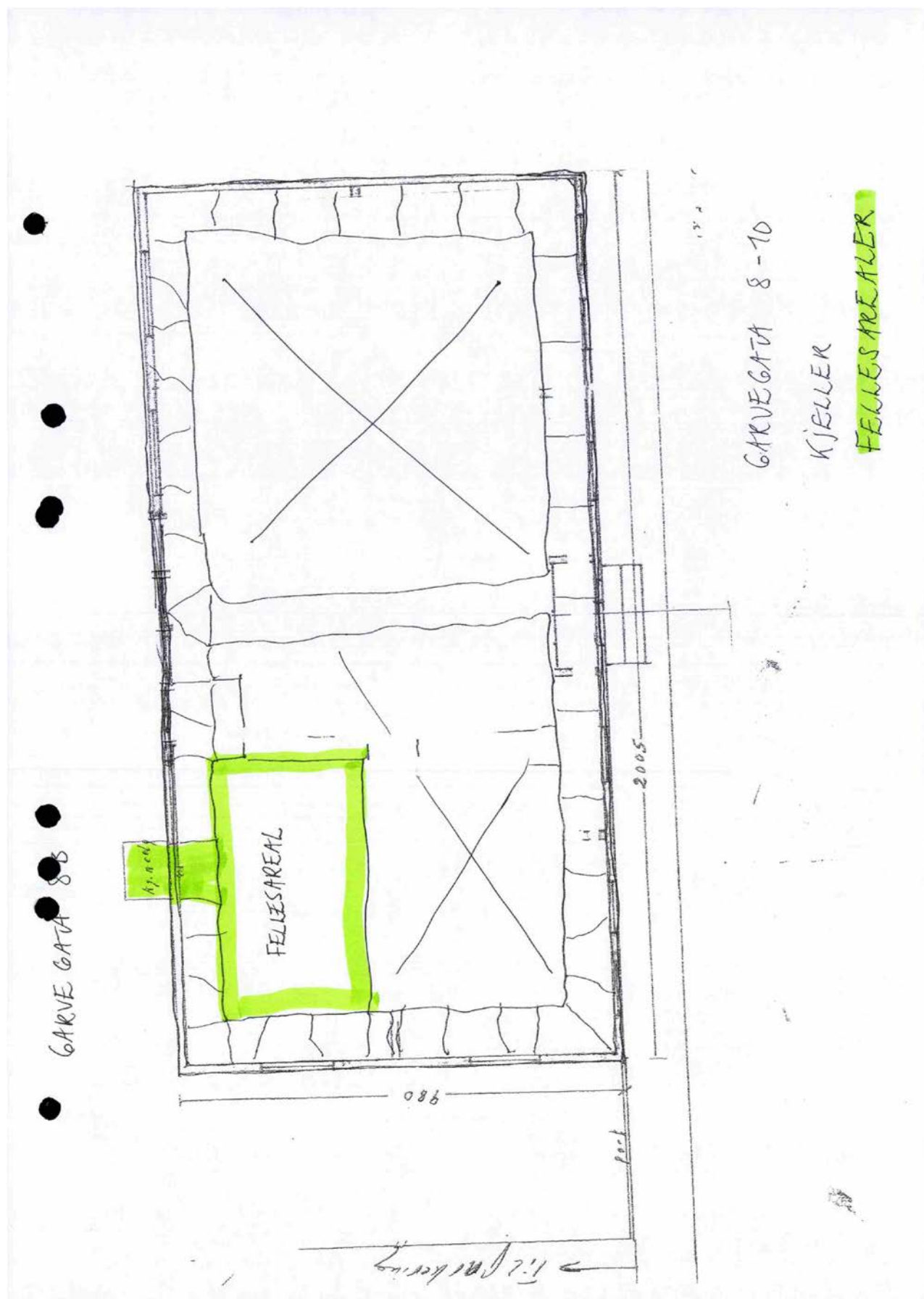
12/05 2005 12:49 FAX 004769329780

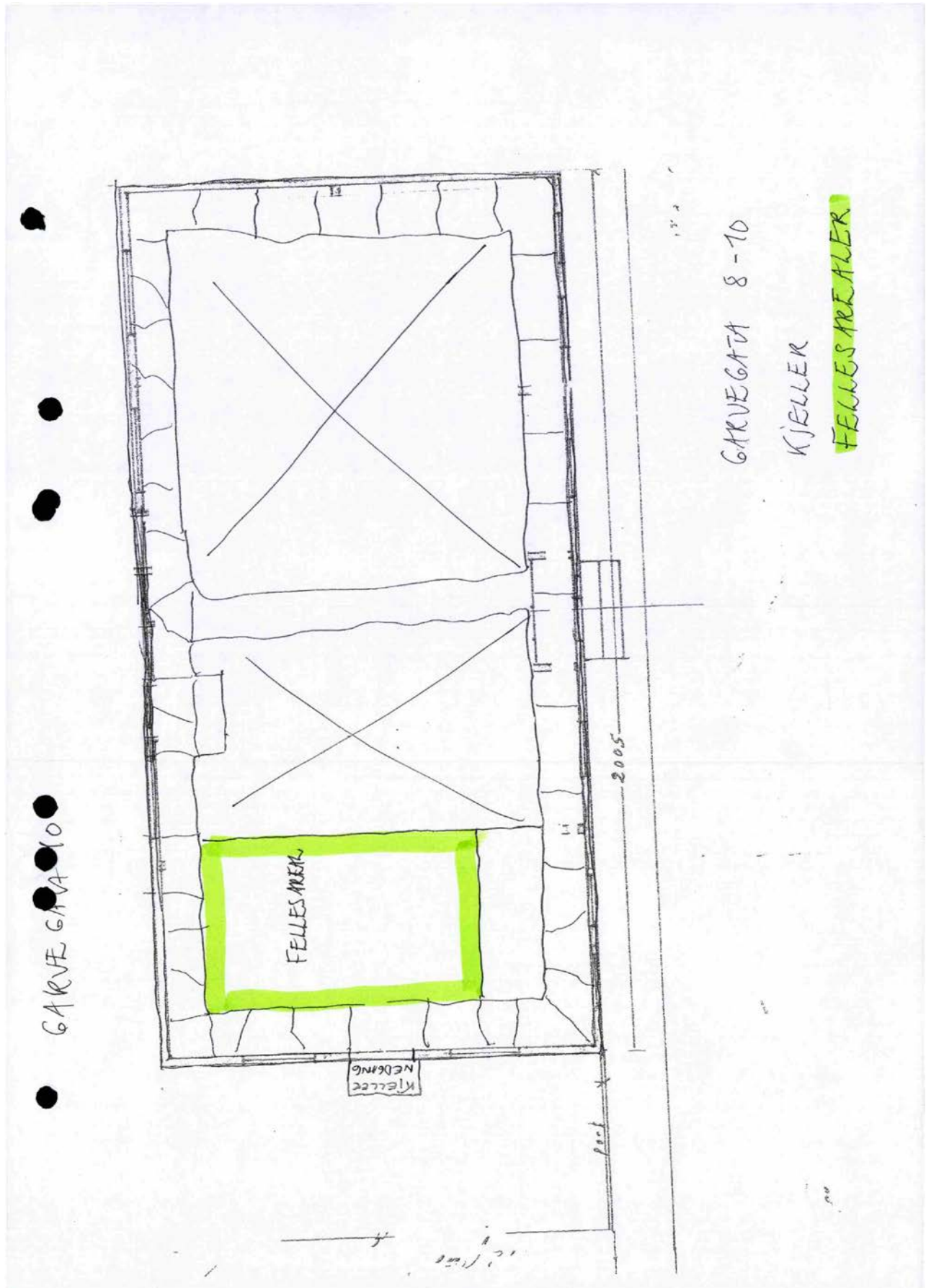
DAK-BURNSHIELD

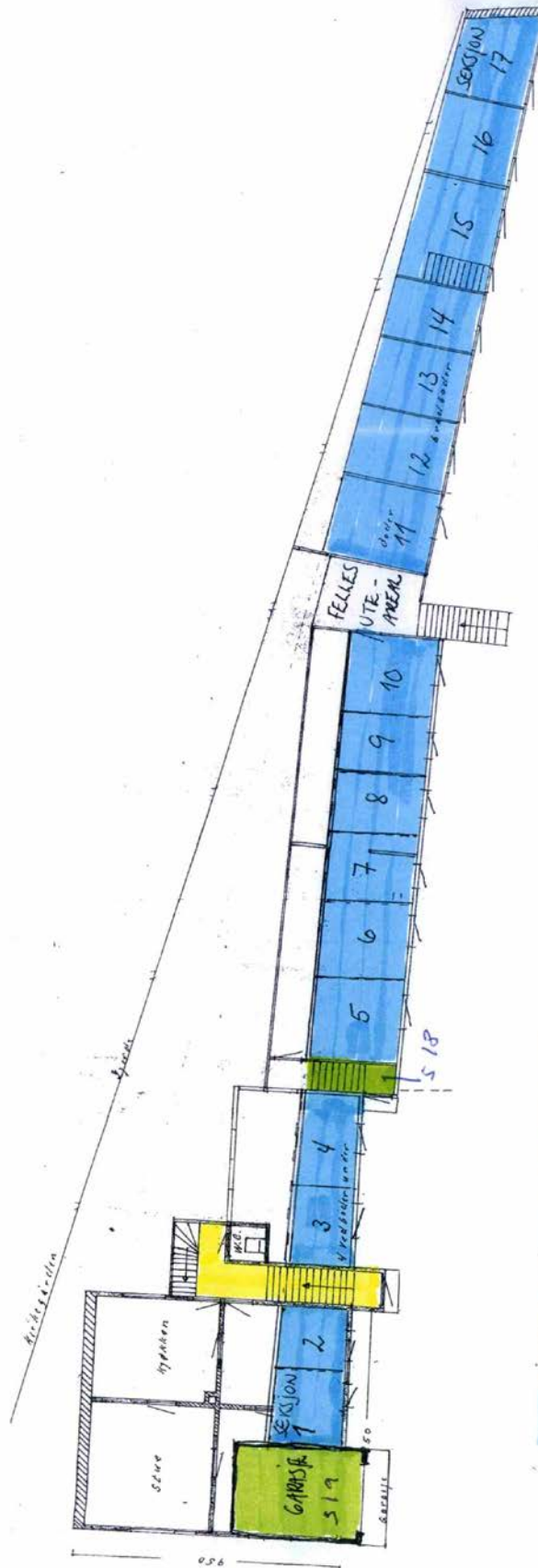
001











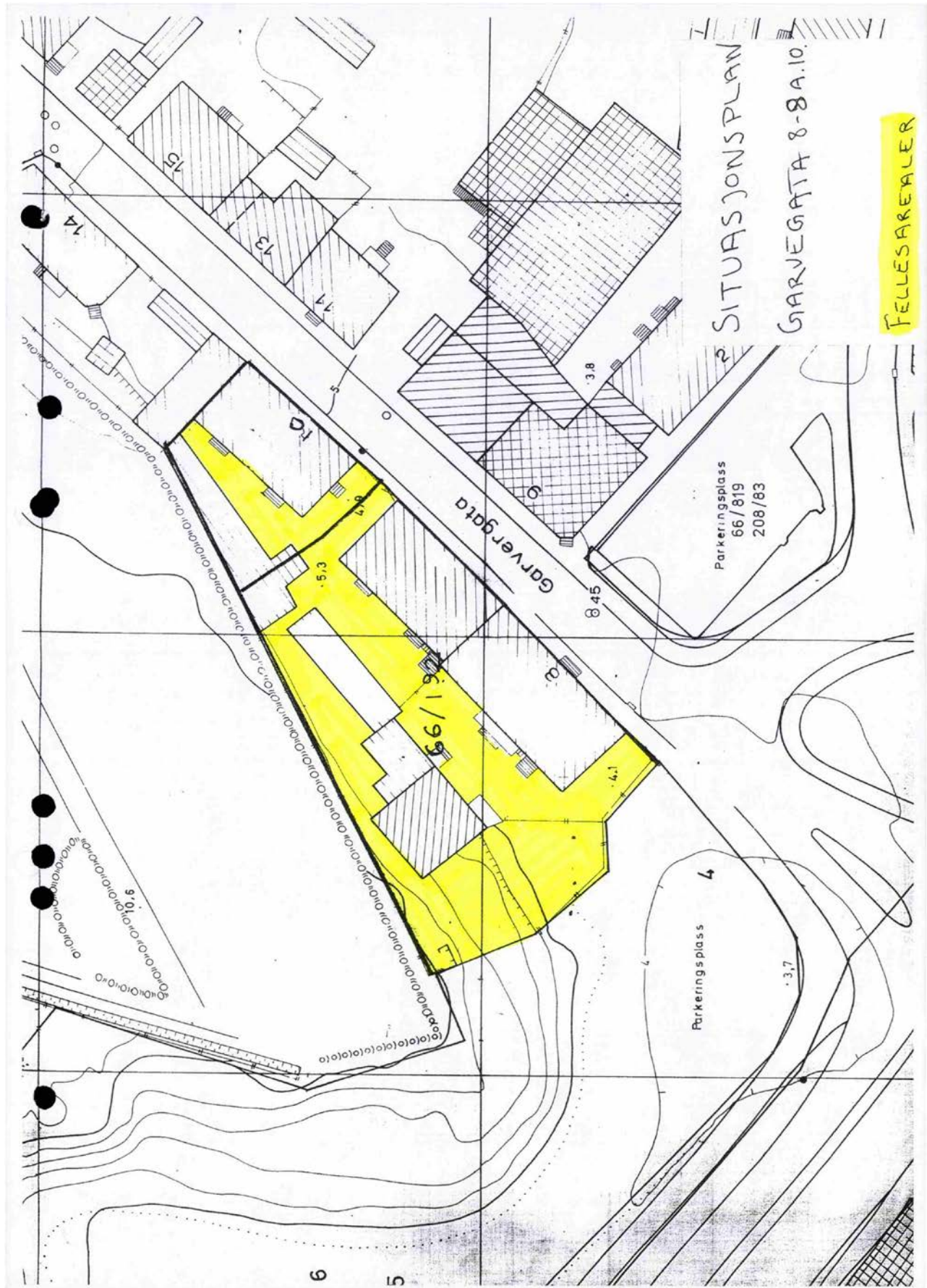
SEKSJON BOLIG BODER NR1-17

SEKSJON NØRNING

FELLES AREAL

GARVEGATA 8-10

BODER TIL BOLIGSEKSJONER 1-17





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Garvergata 8B, 1772 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	2 546,15 kr
Renovasjon	3 245,04 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	23 662,19 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	851000 prom	3.00	1/1	0 %	2 553,00 kr	1 050,93 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr	475,06 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr	877,06 kr
Vanngesbyr	160 m3	29.18	1/1	0 %	4 668,00 kr	1 945,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3150.00	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 312,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47.53	1/1	0 %	7 604,00 kr	3 168,31 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2450.00	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 020,81 kr
				Sum	23 670,06 kr	9 849,67 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Garvergata 8B, 1772 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	11
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId 237813653

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140039527

Bruksenhetsnummer H0201

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Garvergata 8B, 1772 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237813653

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 192, Seksjonsnr 11	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	209 Porsnes
Veiadresse:	Garvergata 8 B, gatenr 2560	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1772 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	23.06.2005	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	81/2 202
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 644,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/66/192	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/66/192/0/1	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/2	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/3	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/4	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/5	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/6	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/7	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/8	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/9	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/10	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/11	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/12	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/13	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/14	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/15	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/16	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/17	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/18	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/19	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3101/66/192	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/66/192/0/1	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/2	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/3	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/4	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/5	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/6	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/7	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/8	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/9	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/10	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/11	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/12	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/13	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/14	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/15	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/16	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/17	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/18	0,0
		Mottaker	3101/66/192/0/19	0,0
Seksjonering	Forretning: 23.06.2005	Avgiver	3101/66/192	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3101/66/192/0/11	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Garvergata 8 B	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			4
Bygningsnr:	140039527			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	101 1 74	Bolighus, Garvergt. 8 B.	
Tidligere funksjon:		Leieboere	
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

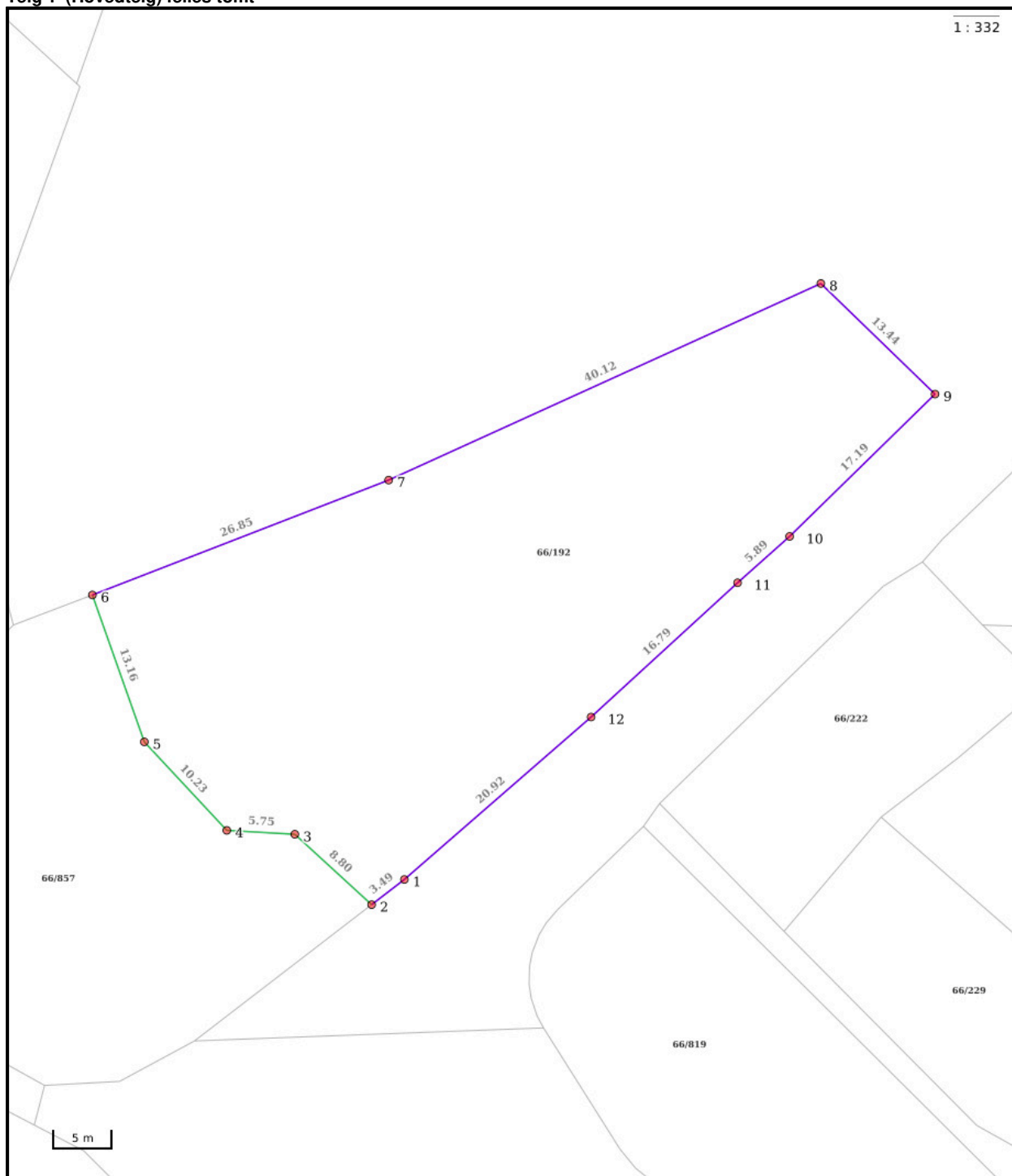
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 644,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 463,14	636 862,06	3,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 460,77	636 859,50	8,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 556 466,11	636 852,50	5,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 556 465,92	636 846,75	10,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 556 472,74	636 839,13	13,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Mur	Nei	Murhjørne
6	6 556 484,71	636 833,65	26,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 496,63	636 857,71	40,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 516,46	636 892,59	13,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 508,01	636 903,04	17,19m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 494,93	636 891,88	5,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 556 490,64	636 887,85	16,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 556 478,23	636 876,54	20,92m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	192	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Garvergata 8B, 1772 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 644 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.03.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	1 501 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H-570
	Delareal	32 m ²
	KPHensynsonenavn	H-390
	KPFare	Annen fare
	Delareal	1 612 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal	32 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-335	
Navn	Damhaugen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.02.1991	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/105/G-335.pdf	
Delarealer	Delareal	1 631 m ²
	Formål	Bolig/Forretning
	Feltnavn	BF1
	Delareal	1 644 m ²
	Formål	Bevaringsområde
Id	G-149	
Navn	Østre Tangent - syd	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.1978	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/22/G-149.pdf	
Delarealer	Delareal	14 m ²
	Formål	Annen veigrunn



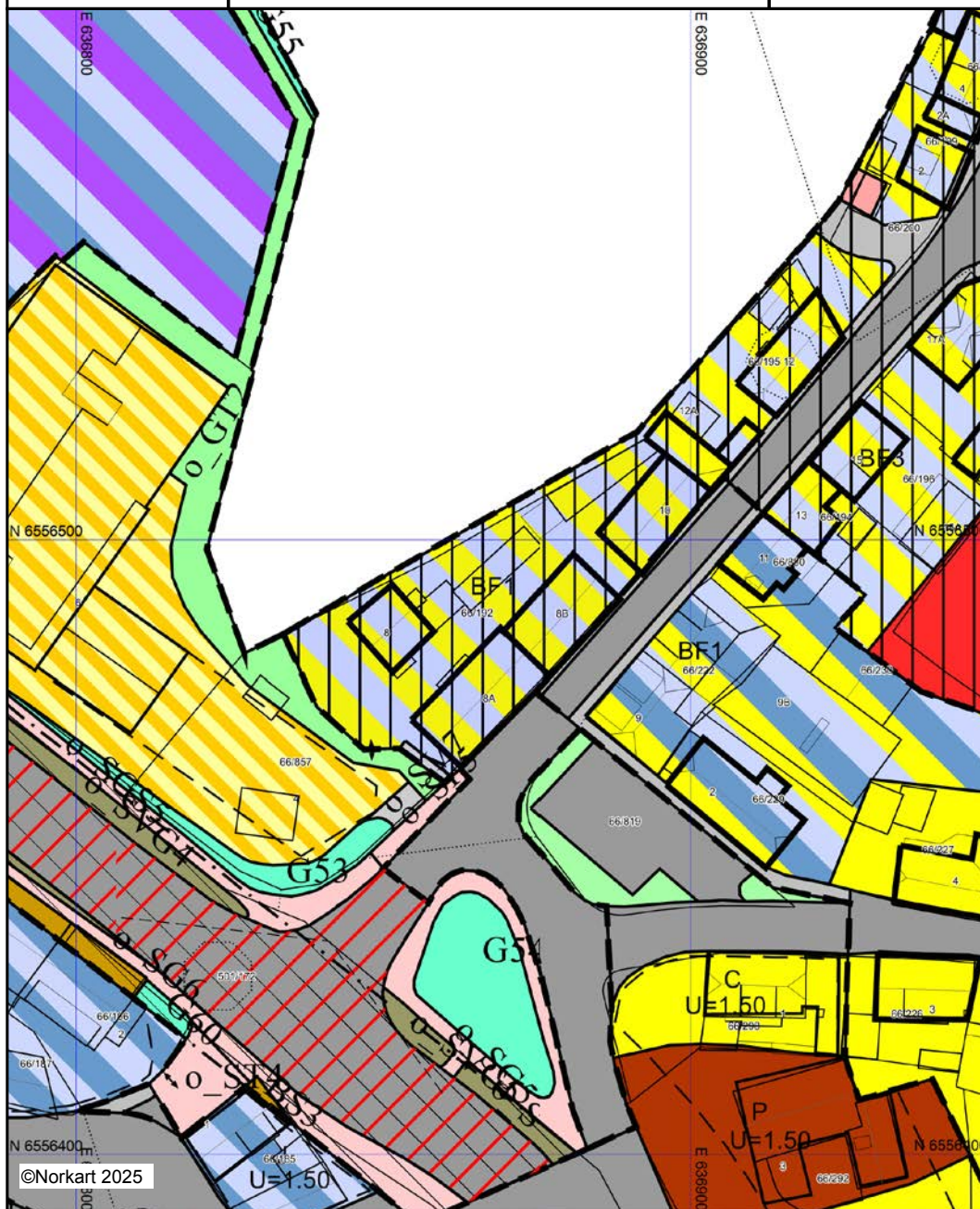
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/192/0/11
Adresse: Garvergata 8B
Utskriftsdato: 26.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage
-  Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Sentrumsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Blågrønnstruktur
-  Turveg
-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/192/0/11, Garvergata 8B, 1772 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	19.05.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	19.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

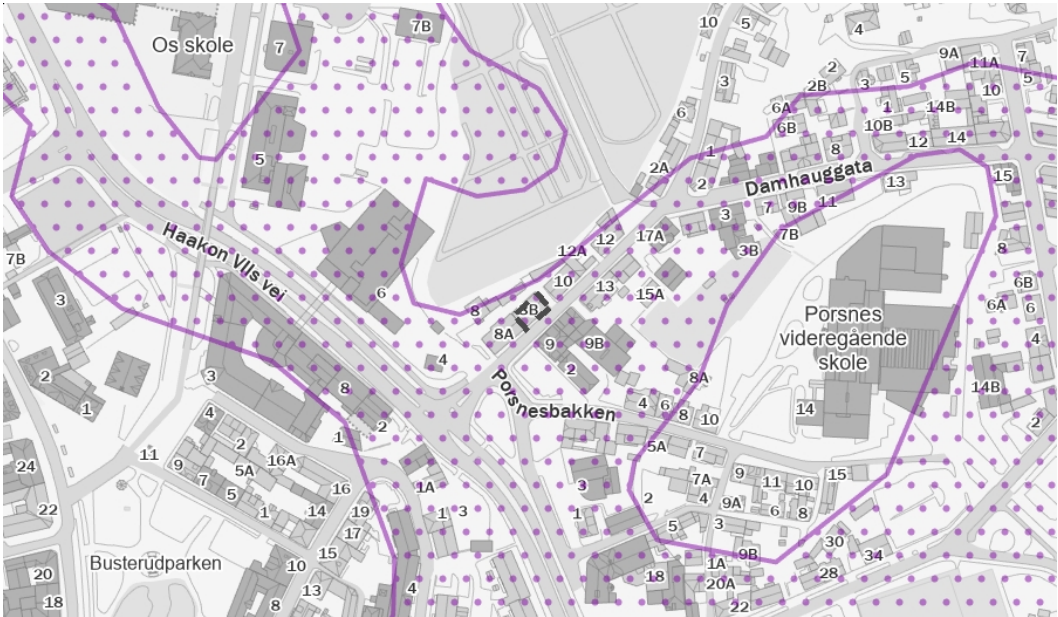
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.64 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	131.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.11 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	19.05.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaktsintervall 10-20 år	 Flom - gjentaktsintervall 50-200 år	 Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

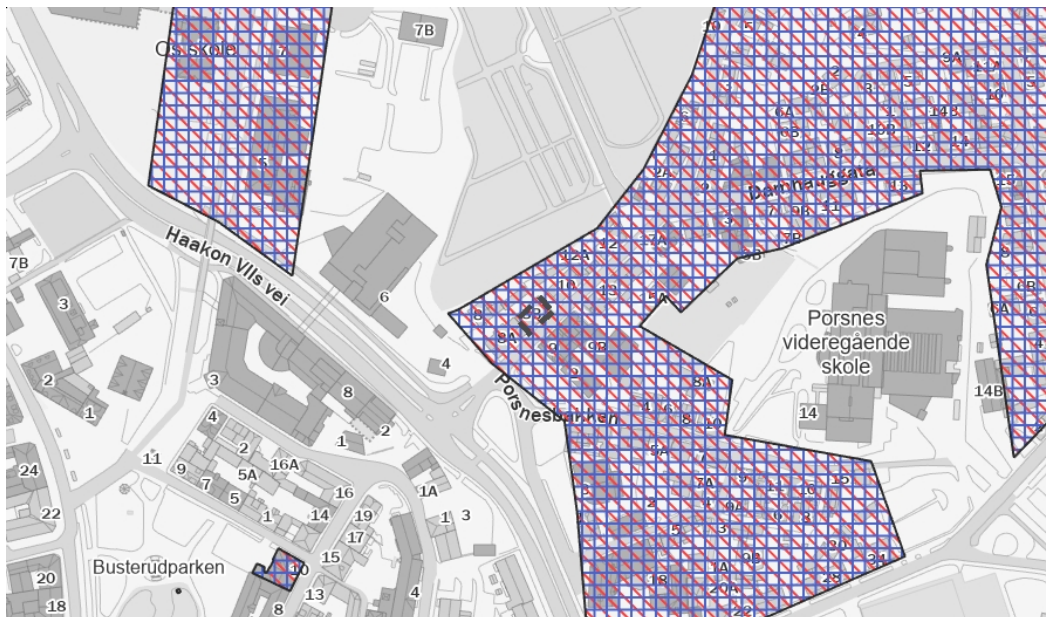
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	19.05.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

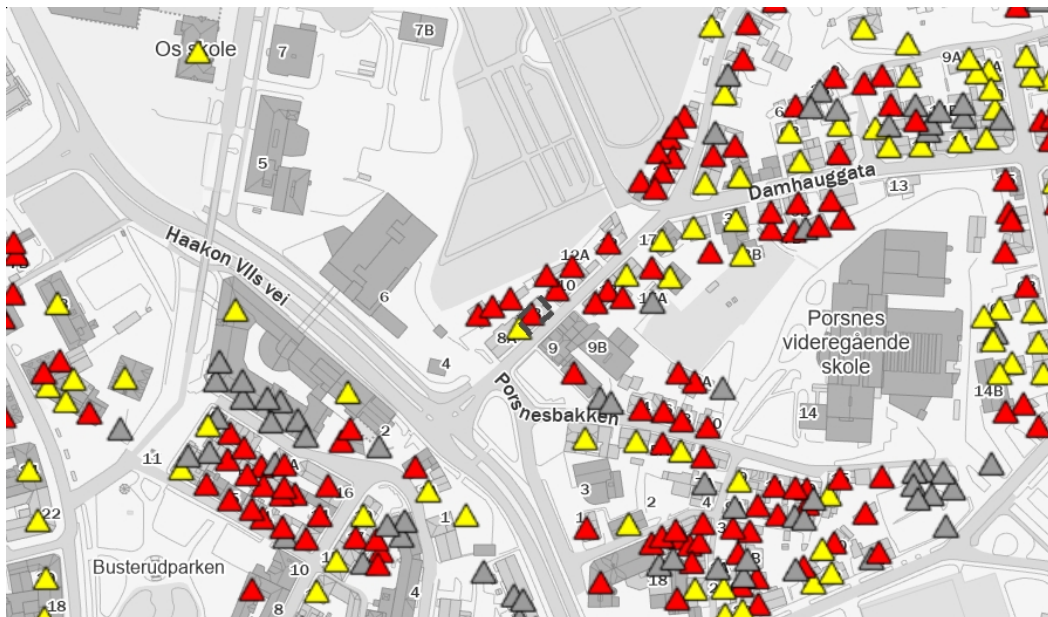
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.05.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

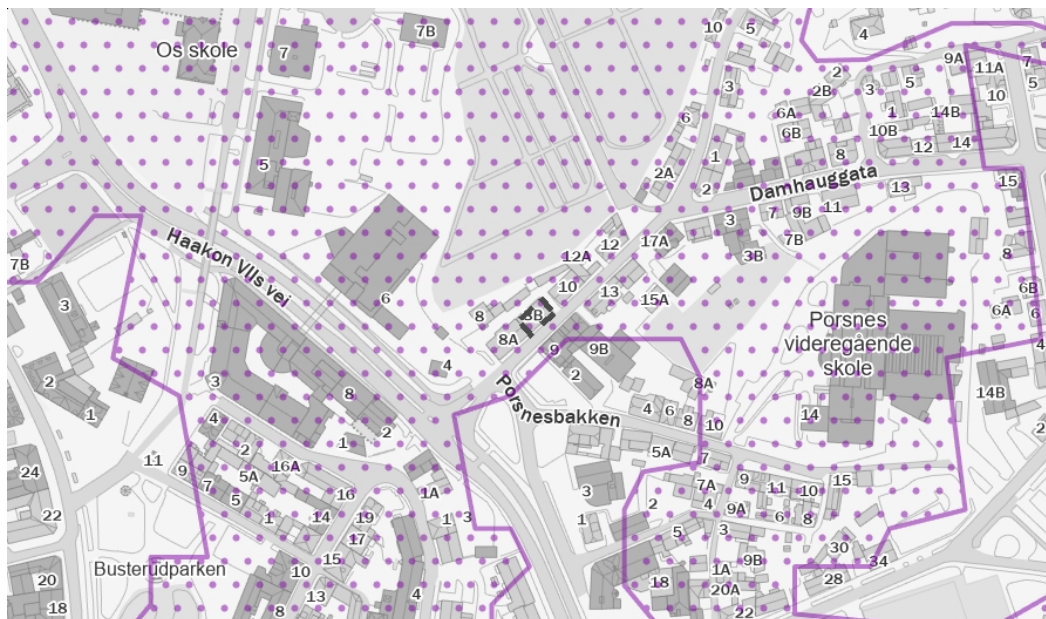
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av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

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	19.05.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsonhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

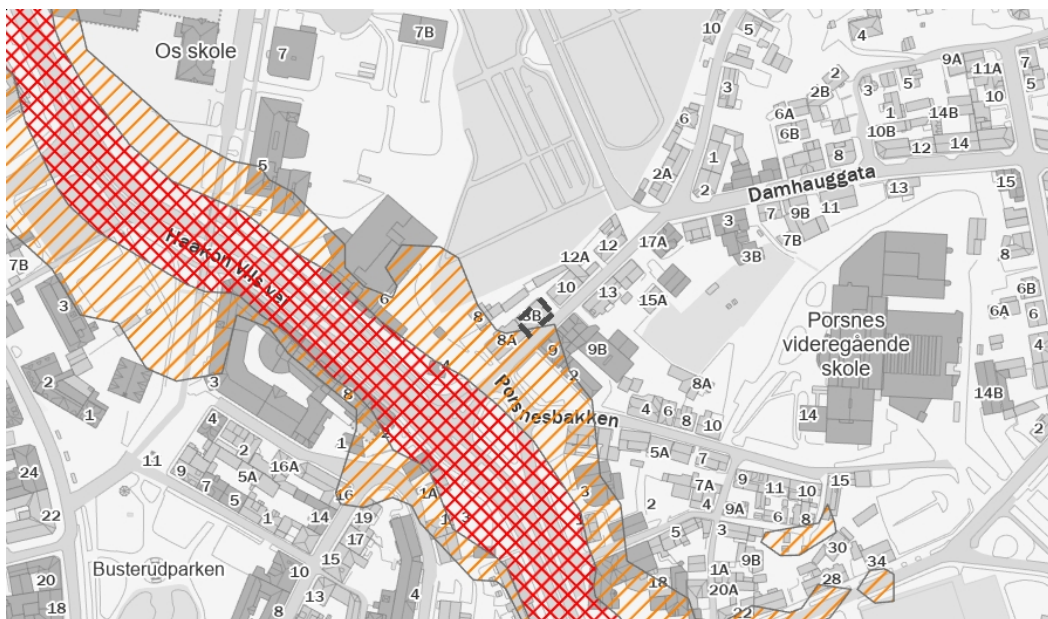
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 07.04.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Garvergata 8B - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Salen	2 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.1 km	
Halden stasjon	10 min
Linje RE20	
0.8 km	

Skoler

Os skole (1-7 kl.)	4 min
252 elever, 15 klasser	
0.3 km	
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	18 min
72 elever, 6 klasser	
1.3 km	
Hjortsberg skole (1-7 kl.)	4 min
389 elever, 18 klasser	
2.1 km	
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
338 elever, 15 klasser	
0.6 km	
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
396 elever, 16 klasser	
2.1 km	
Halden vgs - avd. Porsnes	3 min
1200 elever, 61 klasser	
0.3 km	
Halden vgs - avd. Risum	6 min
400 elever	
3.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus	1 min
Halden VGS - Østfold fylkeskommune	4 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

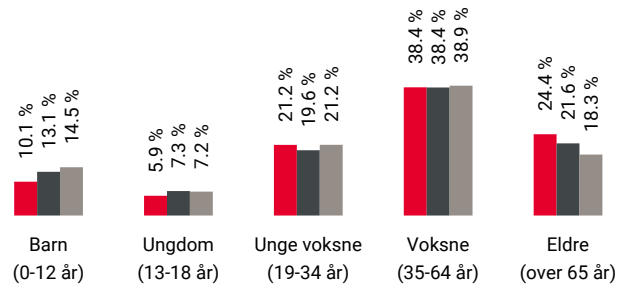
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsnes-Oskleiva	1 254	843
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	10 min
74 barn	
0.8 km	
Festningsgata Menighets barnehage (1-5...13 min	
32 barn	
1 km	
Stangeløkka barnehage (0-5 år)	14 min
74 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Coop Extra Halden	6 min
Post i butikk	
0.4 km	
Rema 1000 Busterudgate	6 min
PostNord	
0.5 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Porsnes vgs. Idrettshall. Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	5 min 🚶 0.4 km
🚴 SKY Fitness Halden	6 min 🚶
🚴 Timeout Energy Club	6 min 🚶

Boligmasse



24% enebolig
29% rekkehus
13% blokk
34% annet

«Nære sentrum, og nære jobben.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

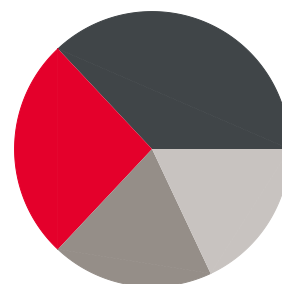
9 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



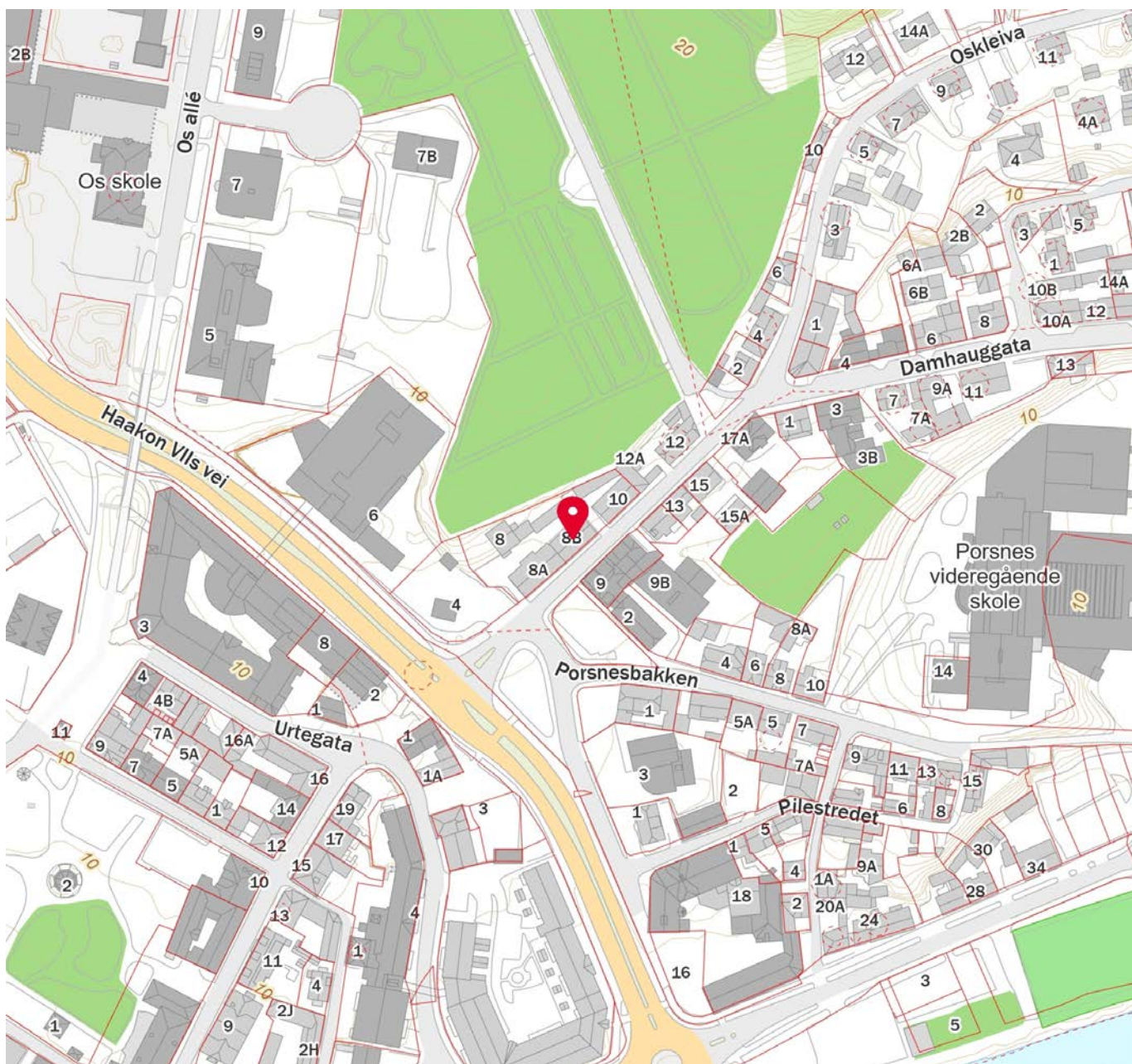
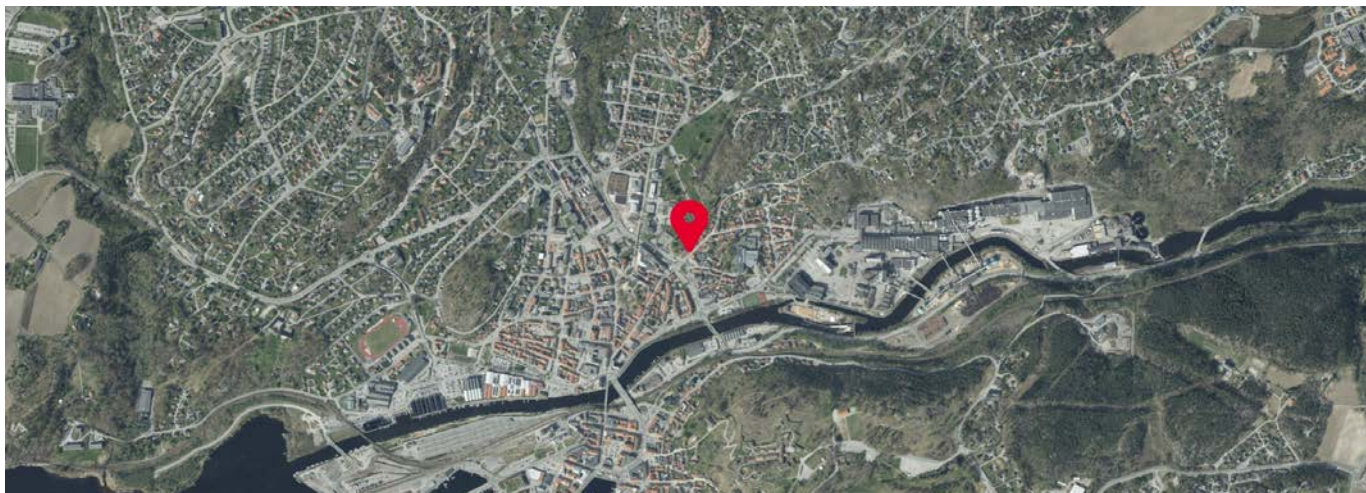
0%

60%

Porsnes-Oskleiva
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Garvergata 8B
1772 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre