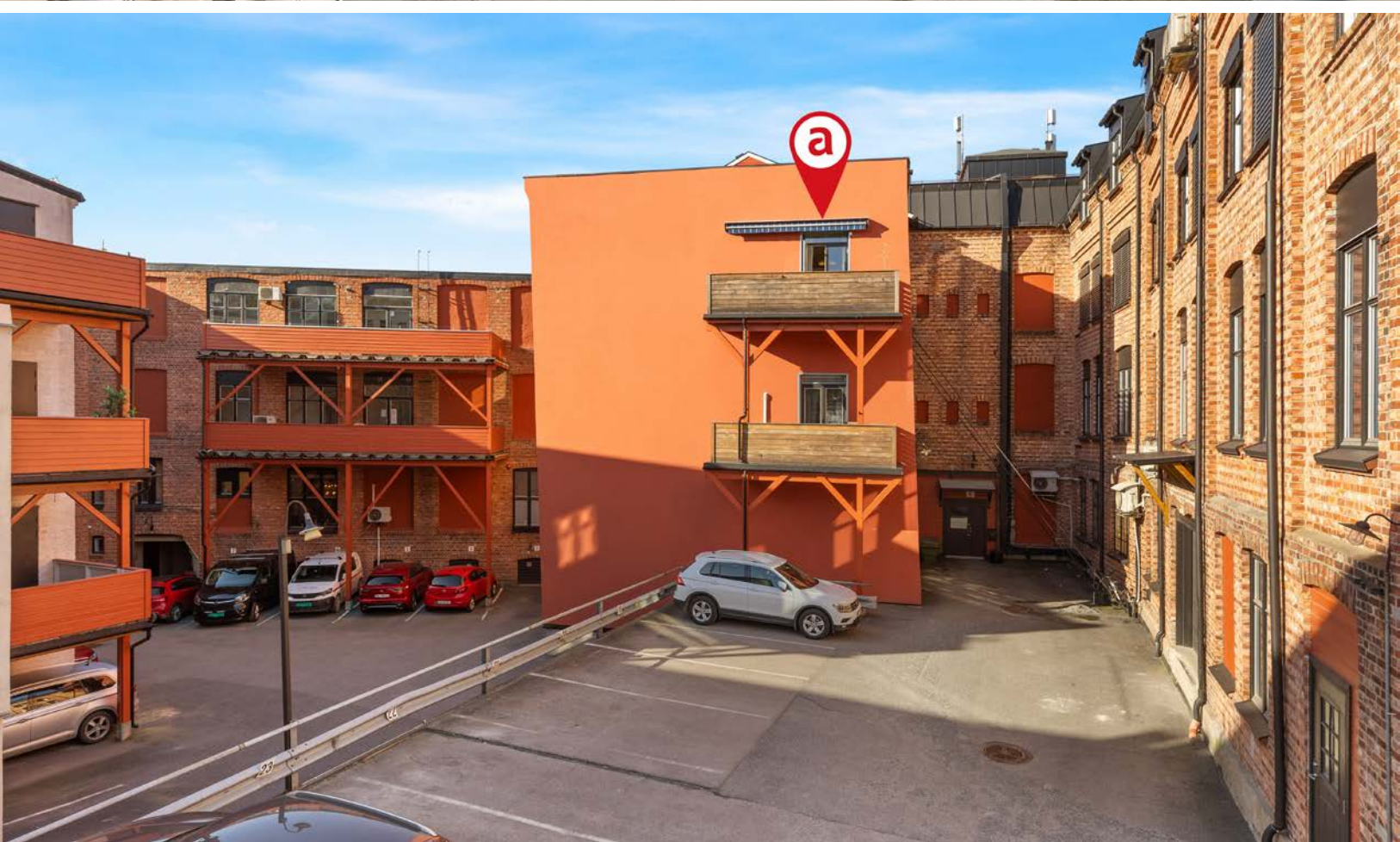


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 200 000,-
Omkostn.:	Kr 81 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 281 350,-
Felleskostn.:	Kr 4 255,-
Selger:	Hilde Marie Wold Trine Elise Wold
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1909
BRA-i/BRA Total	93/93 kvm
Tomtstr.:	2215.6 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 160, bnr. 366
Snr.	28
Oppdragsnr.:	1101250023

Innholdsrik og attraktiv selveier leilighet rett ved indre havn! Heis, god takhøyde, egen balkong.

Leiligheten ligger i 3.etasje i den populære SEM-gården, med alle byens servicetilbud innenfor rekkevidde. Nydelig turområder langs kysten ut til Eskeviken, på Sauøya og i Fredriksten festning. Det er også kort gangavstand til togstasjonen.

Inneholder: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken med spise plass og utgang til balkong, stue.

I tillegg medfølger en bod i sameiets fellesareal i kjelleren og tilgang til en flott felles takterrasse med god plass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	62
Informasjon fra forretningsfører	64
Kommunal informasjon	102
Nabolagsprofil	162
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 93 m² Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2215.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Sem-gården på Sydsiden, rett ved bryggepromenaden og Haldens indre havn. Her er det umiddelbar nærhet til sentrum med alle typer servicetilbud. Det er kort gangavstand til togstasjonen og til nydelige turområder i Fredriksten festning og langs kysten i Eskeviken.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen består av fundamenter på natursteinsblokker med grunnmur av enten naturstein eller tegl. Yttervegger er oppført med teglstein som er pusset utvendig.

Etasjeskille av trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Patrick Svendsen for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

3.etg: Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken med spiseplass og utgang til balkong, stue.

I tillegg medfølger en bod i sameiets fellesareal i kjelleren.

Standard

Bygningen ble ombygd til boliger i 1993 og leiligheten fremstår med standard og overflater fra samme år. Gulv med laminat og vegg til vegg teppe. Fliser på bad. Det er vegger med malt strie/tapet og malte slette overflater i himlinger. Bad har innredning med profilerte fronter, frittstående toalett og dusjkabinett.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer som medfølger i salget.

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 TG3:

BAD:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger).

Membranen i våtrommet er antatt fra 1993. Det er ikke synlig membran i sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger. Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke.

Årsak / Konsekvens: Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene, om det er membran på gulv er ikke kjent og hvis den er der så er den over 20 år gammel.

Membranen som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt
Estimert kostnad: 150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.

VASKEROM:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger).

Tettesjiktet i våtrommet er antatt fra 1993. Det er synlig klemring i sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger. Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke. Ved manglende dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Opplysninger om membran er derfor i slike tilfeller basert på eiers opplysninger og eventuell tilgjengelig informasjon.

Årsak / Konsekvens: Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene og tettesjiktet på vegg er over 20 år gammel. Tettesjikt som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt i alle våtsoner.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.

Forhold som har fått TG2:

BAD:

Overflater - Gulv, Fliser på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår i ok stand og uten hulrom.

Årsak / Konsekvens: Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt

større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Overflater - Vegger, Tapet på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt det ble det avdekket flere steder svelling i tapeten.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert flere steder at i tapeten har begynt å svelle i skjøter. Dette kommer fra høt fuktighet i våtrommet og at tapeten antageligvis ikke er egnet på våtrom.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

Avløp og vannrør. Tilførsel for vann av kobberør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget legges opp på nytt.

VASKEROM:

Overflater - Gulv, Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt gulv. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens: Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt

større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Overflater - Vegger, Tapet på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt og det ble ikke avdekket noen skader på overflatene. Det må nevnes at tapeten ikke fremstår som egnet materiale på våtrom.

Årsak / Konsekvens: Tapeten som er brukt på vaskerommet anses ikke som tilfredsstillende materiale å bruke på våtrom, da materialet ikke er fuktbestandig. Dette kan føre til at ved høy fuktighet i rommet vil tapeten begynne å svelle.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

Avløp og vannrør. Tilførsel for vann av kobberør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget legges opp på nytt.

Ventilasjon. Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg.

Årsak / Konsekvens: Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg anses ikke som tilstrekkelig lufting på våtrom.

Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:

Avløp og vannrør. Tilførsel av vann fra kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

Avtrekk. Avtrekkshette over platetopp med kullfilter. Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

Årsak / Konsekvens: Avtrekkshette som blir brukt med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, da filtreringen av matosen ikke anses som tilstrekkelig løsning. Her vil etter tid filteret kunne bli tett, som gjør at damp, fett og matos blir spredt rundt i rommet.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekksluften føres ut gjennom yttervegg eller tak. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innredning. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med kullfilter. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert skade på kantlisten til benkeplaten. Det er ukjent hva som er årsaken til skaden, men det antas at kantlisten har blitt påvirket av høy varme som har gjort at limet har løsnet.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kantlisten skiftes ut.

Etasjeskiller og gulv på grunn.

Vurdering / Avvik: Etasjeskiller. Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <11 mm.

Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens: Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

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

ANDRE ROM:

Overflater - Gulv. Laminat og vegg-til-vegg teppe på gulv. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt der det ble observert noen mindre svellemerker ved kjøkken. Ellers ble det ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert noen mindre svellemerker på gulvbordene ved kjøkken mot terrassedør. Dette antas å komme fra vannsøl.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg. Vannrør (stoppekran). Vannrør av kobber. Inntaksrør av PVC-rør. Stoppekrane er plassert på vaskerom og er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens: Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Modernisert i 1993.

Modernisert/Påkostet år

1993

TV/Internett/Bredbånd

Telenor.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet, etter ev. venteliste.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87225373

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling da leiligheten ligger i 3.etasje.

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 28 561

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 699 566

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 798 264

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakke og linjehastighet.

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

92/3558

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold heis, renhold fellesareal, kabel-tv, utvendig forsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 255

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olav Vs gate 1

Organisasjonsnummer

987102241

Om sameiet

Sameiet består av tilsammen 36 boligenheter og 5 næringsseksjoner.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 366, seksjonsnummer 28 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:

24.10.2002 - Dokumentnr: 5696 - Erklæring/avtale
Best. om transformator for Østfold Energi Nett AS m.m..
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1991 - Dokumentnr: 5342 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/3558

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging fra industrilokale til boliger. Det mangler ferdigattest for ombygging til boliger. 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.

Det foreligger ferdigattest for ombygging i industrilokale datert 26.03.1984.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging til bolig datert 14.08.1992.
Det foreligger ferdigattest for terrasser/boligkvarter datert 12.09.2001.
Det foreligger ferdigattest for anleggelse av miljøstasjon datert 13.05.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan/sentrumsplan med formål bebyggelse og anlegg. Den omfattes av hensynssone H-570 Bevaring kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 295 050 (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 81 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 har ingen utfyllende 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Inntekt tilrettelegging
12 900 Markedspakke
5 500 Oppgjørshonorar
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 500 Utlegg fotograf
4 404 Utlegg kommunale opplysninger
4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 76 174

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid + avtalte utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Halden AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

05.08.2025



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjøkken med spiseplass nåværende løsning



Digitalt møblert illustrasjonsbilde av kjøkken



















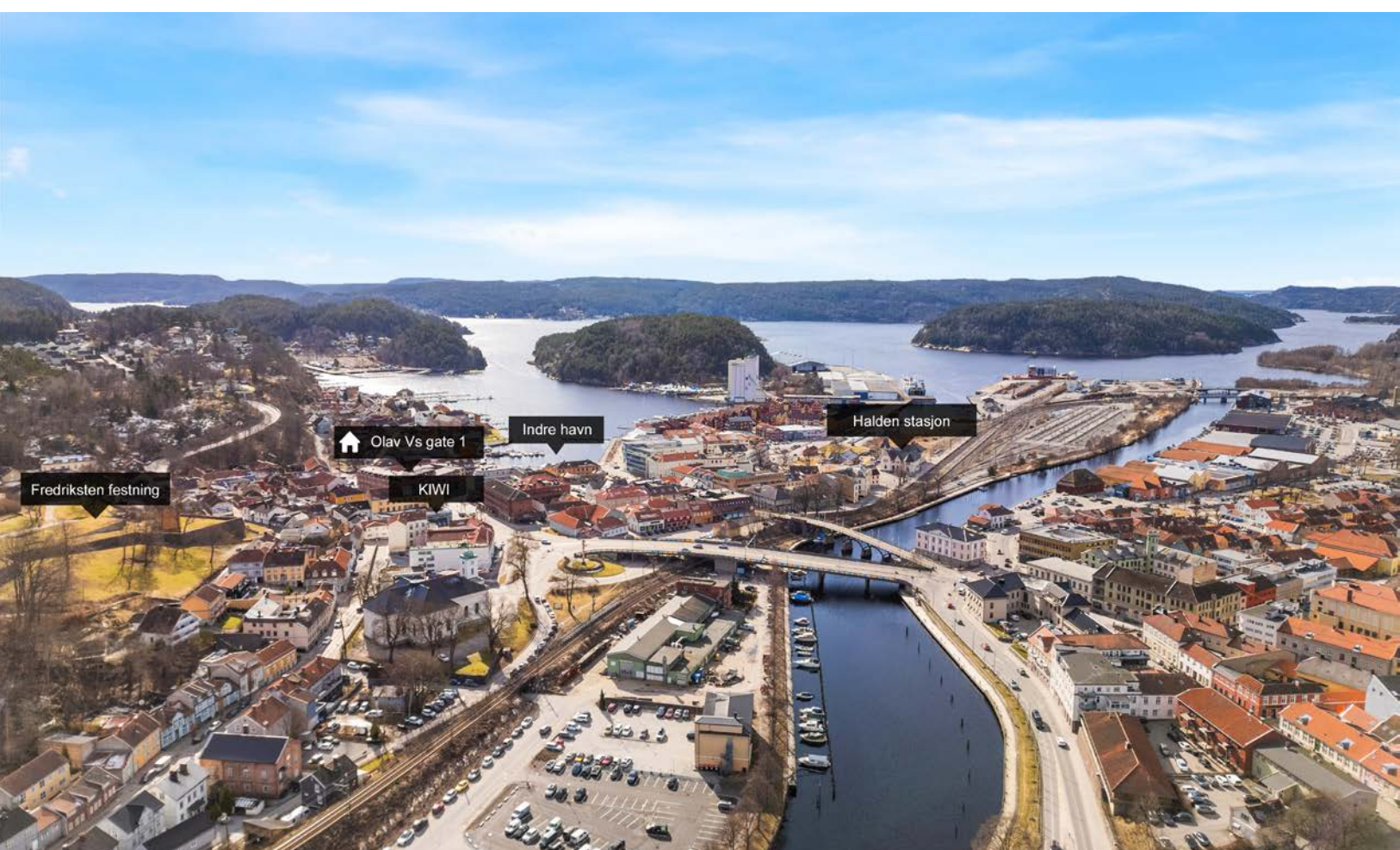












Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr: 160 Bnr: 366 Fnr: 0 Snr: 28 Lnr: H0309



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 937476

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingenør og blikkenslagermester.

Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.

Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.

Autorisert taksmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Sertifisert taksmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)

Sertifisert taksmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.

Medlem av NITO's fagnettverk for taksmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommune kart.com.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.
Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Ingen hindringer på befaringsdagen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0 2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 14 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

TG 2 13 stk

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 3
2 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

150 000,-

Estimerte kostnader på TG3

300 000,-



TG IU
1 stk

Vaskerom

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

GENERELT

Boenheten ble oppbygget i 1993 og fremstår urørt siden den gang på befaringsdagen. Våtrom bærer preg av behov for oppgraderinger, da overflater og tettesjikt/membran fremstår fra 1993. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er av ukjent oppbygning. Årstallet på bygningen blir derfor lagt til grunn for sannsynlig oppbygningsmetode. Oppbygningsmetoden er derfor ikke undersøkt.

Bygningen er fundamentert på natursteinsblokker med grunnmur av enten naturstein eller tegl. Yttervegger er oppført med tegstein som er pusset utvendig.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

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

GULV

Fliser på bad. Vinylbelegg på vaskerom. Laminat og vegg-til-vegg teppe i øvrige rom.

VEGGER

Tapet på bad. Tapet på vaskerom. Malt strie/tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malte slette overflater i himlinger.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sidemonterte skap på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett montert i rommet.

VASKEROM:

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med kullfilter. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Panelovner stedvis plassert rundt i hele boenheten.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Hilde Wold

Rekvirert dato: 25.02.2025

Besiktigelse

Til stede: Trine Wold
Patrick Svendsen

Besiktigelsesdato: 28.02.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Lnr
3101	160	366	0	28	H0309

Adresse: Olav Vs gate 1, 1767 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Sonja Ødegaard Wold
Sameiets navn:	Sameiet Olav Vs gate 1
Borettslagnr:	987 102 241
Forretningsfører:	Halden boligbyggelag
Andel fellesformue:	8 384
Månedlig andel fellesutgifter:	4 640
Andel fellesgjeld:	7 785

Kommentar til matrikkelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Ferdigattest	2001	Det er fremvist ferdigattest for terrasser/ boligkvartal.
Ferdigattest	1982	Det er fremvist ferdigattest for ombygging i industrilokale.
Ferdigattest	1992	Det er fremvist ferdigattest for ombygging i industrilokale.
Midlertidig brukstillatelse	1992	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for ombygging til bolig.
Ferdigattest	2022	Det er fremvist ferdigattest for anleggelse av miljøstasjon.
Tinglyst seksjonering	1991	Det er innhentet tinglyst seksjonering som viser planløsning på leiligheten.

Kommentar til dokumentkontroll

Kommentar til hva som er utført er beskrivelser som er i dokumentene som har blitt fremvist. Det er ikke kjent nøyaktig hva som har blitt utført annet enn hva disse beskrivelsene forklarer.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Bosch D-tect 120 stendersøker	Fuktmåleren blir brukt med spesialkonstruert Piggelektrode for å komme til i 73mm hull.
Protimeter MMS3 fuktmåler	
Bosch GLL 3-80 CG krysslaser	
Bosch GLM 50-27 CG avstandsmåler	

Kommentar til utstyrskontroll

Alt utstyr ble sist kalibrert i 2024, og det gjennomføres en årlig funksjonstest for å verifisere at utstyret opererer i henhold til forventede spesifikasjoner.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca. 1909	1991-1993	Bygningen ble ombygd til boliger.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår er hentet fra årstallet som er skrevet på utsiden av bygningen og årstall for andre tiltak er innhentet fra tidligere salgsoppgave Opplysninger gitt i tidligere salgsoppgave etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
3. etasje	93	93	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
3. etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 stk soverom og gang.	

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
3. etasje	93	7
Sum BRA:		93

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Bad, vaskerom, kjøkken, stue, 2 stk soverom og gang. TBA: Balkong.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangler godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Det blir forklart at det er en bod tilhørende boenheten i kjeller. Fullmaktshaver/rekvirent hadde ikke tilgang til boden på befaringsdagen, så disse arealene er ikke undersøkt.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1992. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedør fra 2023

Ytterdør uten datomerking, men antatt fra 1992.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke ble avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue/kjøkken på 6,8 m². Terrassebord på tilfarer beliggende på dekke med sveiset takpapp. Balkongen er over balkong i boenhet i 2. etasje.

Rekkverk er målt til 107 cm høyde.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og innredning er antatt fra byggeår (1993).

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår i ok stand og uten hulrom.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.



TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredstillende fall til sluk.

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt det ble det avdekket flere steder svelling i tapeten.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert flere steder at i tapeten har begynt å svelle i skjøter. Dette kommer fra høy fuktighet i våtrommet og at tapeten antageligvis ikke er egnet på våtrom.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen i våtrommet er antatt fra 1993.

Det er ikke synlig membran i sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger.

Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger ikke.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene, om det er membran på gulv er ikke kjent og hvis den er der så er den over 20 år gammel. Membranen som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.



TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget legges opp på nytt.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sidemonterte skap på vegg. Frittstående toalett og dusjkabinett montert i rommet.

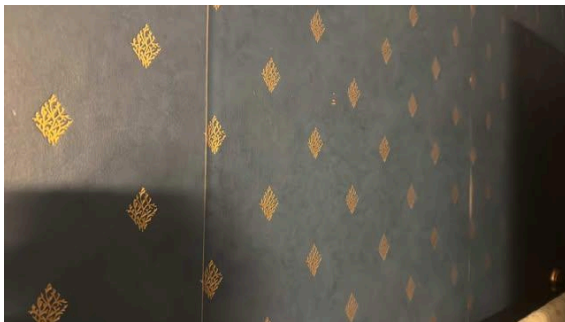
Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

Bilder



Skjøter på tapeten som har svellet.



Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Overflater og tettesjikt er antatt fra byggeår (1993)

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilnærmet flatt gulv. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt og det ble ikke avdekket noen skader på overflatene. Det må nevnes at tapeten ikke fremstår som egnet materiale på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Tapeten som er brukt på vaskerommet anses ikke som tilfredsstillende materiale å bruke på våtrom, da materialet ikke er fuktbestandig. Dette kan føre til at ved høy fuktighet i rommet vil tapeten begynne å svelle.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene skiftes ut til en overflate som er egnet å bruke i våtsoner.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Tettesjiktet i våtrommet er antatt fra 1993.

Det er synlig klemring i sluk, og ved visuell kontroll er det ikke påvist avvik ved sluk. Det bemerkes at det ikke ble utført fysiske eller destruktive undersøkelser som kunne avklare om alle forhold er i henhold til regelverk på oppføringstidspunktet til membranen. Denne type inngrep blir ikke foretatt ved tilstandsvurderinger.

Membranen ligger som oftest skjult bak fliser eller andre overflatematerialer og er derfor vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om membran er korrekt ført ned i sluk med klemring eller opp langs terskel, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon på membran (faktura, bilder eller ferdigattest) foreligger/foreligger ikke. Ved manglende dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Opplysninger om membran er derfor i slike tilfeller basert på eiers opplysninger og eventuell tilgjengelig informasjon.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke membran eller tettesjikt på veggene og tettesjiktet på vegg er over 20 år gammel.

Tettesjikt som er over 20 år gammel må anses med kort gjenværende levetid. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktene i rommet legges på nytt i alle våtsoner.

Estimert kostnad:

150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Estimert kostnad er basert på riving av overflater og legging av nye tettesjikt i våtsonene.

TG 2**Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget legges opp på nytt.

TG 2**Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig ventilasjon via ventil mot yttervegg anses ikke som tilstrekkelig lufting på våtrom.

Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres mekanisk avtrekksvifte på vegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det ble ikke boret og utført kontroll i tilleggende konstruksjoner, da alle vegger var enten mot våtrom, utenfor boenheten eller yttervegg.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning er fra da boligen ble bygget (1993).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet på vegger og fliser mellom overskap og underskap.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette flater i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1993). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

TG 2

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med kullfilter.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

Årsak / Konsekvens:

Avtrekkshette som blir brukt med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, da filtreringen av matosen ikke anses som tilstrekkelig løsning. Her vil etter tid filteret kunne bli tett, som gjør at damp, fett og matos blir spredt rundt i rommet.



TG 2

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekksluften føres ut gjennom yttervegg eller tak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med kullfilter. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert skade på kantlisten til benkeplaten. Det er ukjent hva som er årsaken til skaden, men det antas at kantlisten har blitt påvirket av høy varme som har gjort at limet har løsnet.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kantlisten skiftes ut.

Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskillere med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <11 mm. Totalt avvik <25 mm.

Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 28.02.2025
Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



Anbefalt tiltak:

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

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Laminat og vegg-til-vegg teppe på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt der det ble observert noen mindre svellemerker ved kjøkken. Ellers ble det ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert noen mindre svellemerker på gulvbordene ved kjøkken mot terrassedør. Dette antas å komme fra vannsøl.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt strie/tapet på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte slette overflater i himling.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom og veggventiler på kjøkken.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Inntaksrør av PVC-rør. Stoppekran er plassert på vaskerom er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens:

Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i hele boligen av plast. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter med tilfredsstillende lekkasjesikring stående på vaskerom. Alder på varmtvannsbereder er ukjent, men fremstår av nyere type.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1993	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Hjemmelshaver forklarer at dette er ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Hjemmelshaver forklarer at dette er ukjent.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Ja	Rekvirent opplyser at sikringen går hvis oppvaskmaskinen og microbølgeovnen/vaskemaskinen går samtidig.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Rekvirent opplyser at det ikke har vært noen kjent form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 28.02.2025
Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag
Foretaksnr.: 935892910
Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden
E-post: ps@habo.no
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap med automatsikringer. Det var ikke tilgang til AMS måler på befaringsdagen. Rekvirent forklarer at denne er plassert i felles sikringsskap i felles gang, men det var ikke tilgang til denne på befaringsdagen. Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, da el-anlegget fremstår med en kombinasjon av alder og slitasje som gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

Hjemmelshaver ønsker å tilføye at ved de anledningene hvor det er oppgitt at sikringen har gått, så har det også stått på 2 radiatorovner på fullt. Trine mener å huske at det er ca 2-3 ganger det har skjedd. De mener derfor at radiatorovnene er noe av årsaken.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brannndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres brannndetektor i boenheten.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres 6 kg ABC pulverapparat i boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av dobbel gips. Det er ikke mulig å bekrefte om oppbyggingen mot annen bruksenhet er tilstrekkelig, da dette krever destruktive tiltak.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Sjekkpunkter som gjelder for bolig med utgang fra og med 2. etasje er sameiet sitt ansvar, så her er det ikke foretatt noen vurdering.

Olav Vs gate 1

1767 Halden

Gnr.: 160 Bnr.: 366 Fnr.: 0 Snr.: 28 Lnr.: H0309

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 28.02.2025

Utskrift: 25.03.2025

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighet

BRUKSTILLATELSER:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging fra industrilokale til boliger.

Det mangler ferdigattest for ombygging til boliger.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

TEGNINGER:

Fremlagt tegninger fra seksjoneringen som ble utført i 1991 som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Signatur

Signatur

Halden - 25.03.2025

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250023	
Selger 1 navn	
Erik Matias Parmer	
Gateadresse	
Olav Vs gate 1	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sonja Ødegaard Wold
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250023

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er ikke utført mye vedlikehold siden leiligheten ble kjøpt i 2003 - Riis Elektro har montert vifte på badet 13.10.2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Parmer	c14a26cfa5a28a5b90a5240 2e7851084f04d2097	07.03.2025 14:52:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250023

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Anne Wahlstrøm

Dato utkjørt: 01.04.25 Side 1 av 2

Sameiet Olav Vs gate 1	Vår ref.:	517/28	Fødselsdato eier:	01.08.1950
OLAV VS GATE 1	Type:	SAMEIE		
1767 HALDEN	Eiere:	Sonja Ødegaard Wold		
Organisasjonsnr: 987 102 241	Seksjonsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 380

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 853
	Renter	41
	Reduksjon renter	-41
	Renhold	383
	Heis	193
	Strøm	306
	Reduksjon avdrag	-216
	Avdrag	216
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	520
	Leie av parkeringsplass	125

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 9 119
Klient ajourf. lån:	275 962,86	Klient gj. s. årsoppg.: 192 901

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135580641, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 01.04.2025: 122 392

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 7 136

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 7 136

Flytende rente DNB,

Flytende rente DNB, IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Astrid Brøchner

Adresse: Berglyveien 3

Postnr/-sted: 1768 HALDEN

Telefon: Mob.: 41435393

E-post: broechne@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	9 119	Andre inntekter:	238
Annen formue:	8 384	Utgifter:	666		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 28		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1991
Gårds/bruksnr: 160/366 - seksjon:28
Bygningstype: Bygård

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Anne Wahlstrøm

Dato utkjørt: 01.04.25 Side 2 av 2

Sameiet Olav Vs gate 1	Vår ref.:	517/28	Fødselsdato eier:	01.08.1950
OLAV VS GATE 1	Type:	SAMEIE		
1767 HALDEN	Eiere:	Sonja Ødegaard Wold		
Organisasjonsnr: 987 102 241				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87225373

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi	SSBnr:	H0309
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	92
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		
Fasiliteter:					

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

Annen informasjon:

Regler for disponering av parkeringsplasser

Bygger på regler vedtatt av styret september 1996.

Vedtatt av sameiermøtet den 14.04.2010.

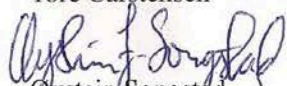
1. Alle 26 biloppstillingsplasser disponert av Sameiet er i utgangspunktet en del av fellesarealet, og disponeres av styret på vegne av boligseksjonseierne.
2. Biloppstillingsplasser eies av Sameiet, *ikke* av den som for øyeblikket har disposisjonsrett, og kan følgelig heller ikke formidles til eventuelt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

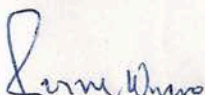
	Kjøper har bil	Kjøper har <u>ikke</u> bil
Selger har parkeringsplass	Kjøper overtar disposisjonsrett til selger.	Disposisjonsrett tilfaller vedkommende øverst på eventuell venteliste.
Selger har <u>ikke</u> parkeringsplass	Hvis ledige plasser finnes, får kjøper tildelt disposisjonsrett av styret.	Ingen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

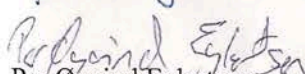
Unntak kan forekomme, så involvér gjerne styret ved salg for å formidle korrekt informasjon til potensielle kjøpere.

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

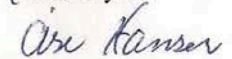

Tore Carstensen


Øystein Songstad


Rune Nymo


Per Øyvind Eylettsen


Mona Nymo


Åse Hansen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Olav Vs gate 1 torsdag 04.04.2024 kl. 19:00 - Thon hotell.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 11.03.24

Antall fremmøtte: 11 Antall stemmeberettigede: 11 Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 13

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Astrid Brøchner

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Scott Hestnes

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2023

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2023.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styremedlemmer.

Vedtak:

Honorar til styreleder kr. 90.000

Honorar til øvrige styremedlem kr. 5.000

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder for år:

Vedtak:

Astrid Brøchner valgt som styreleder for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Scott Hestnes ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem Kim Knigge ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Valg av styremedlem for år:

Valg av styremedlem for år:

Vedtak:

Christian Gundersen valgt som styremedlem for 2 år.

Geir Solheim valgt som styremedlem for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Terje Elgtun valgt som varamedlem for 2 år

Ingrid Elfberg valgt som varamedlem 2 år.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Varamedlemmer

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

6.1 El-bil lading

Styret har mottatt anbud på El- billading i Sameiet.

Styret foreslår at Riis Elektro AS som hadde det laveste anbudet legger til rette for fremføring strøm fra hovedskap i kjeller,- og frem til strømskap innvendig på vegg i rømningsvei mot trafoveggen.

Hver og en som ønsker ladestasjon må selv betale installasjon av Zaptec Pro ladestasjoner til sin parkeringsplass.

Vedtak:

Styret ønsker årsmøtets vedtak på forslaget.

Det ble orientert om løsningen ift. installasjon av anlegg og ordning med parkeringsplasser.

Enstemmig vedtatt.

6.2 Kamera-overvåkning

Styret ber om seksjonseiernes godkjenning til å installere begrenset kamera-overvåking i Sameiet.

Dette gjelder spesielt i kjeller ved inngang B.

Vedtak:

Styret ønsker årsmøtets godkjenning til kamera- overvåking.

Enstemmig vedtatt.

6.3 Nye husordensregler

Styret foreslår at nye reviderte husordensregler april 2024 ,- vedtas av årsmøtet.

De erstatter gjeldende utdaterte husordensregler i fra 2009.

Vedtak:

Styret innstiller på at nye husordensregler vedtas.

Enstemmig vedtatt.

6.4 Utleie av seksjoner

På bakgrunn av hyppig utleie av eierseksjoner i Sameiet,- foreslår styret at ved utleie , så må seksjonseier bruke Habo Min side for å søke om utleie av gjeldende seksjon.

Der kan styret godkjenne ny leier av seksjonen.

Dette kan skje digitalt uten at styret fysisk må møtes.

Dette for at styret bedre kan ha oversikt over hvem som bor i Sameiet.

Dette gjelder også i henhold til brannvernsløven og deres forskrifter, i forhold til forretningsfører Habo og kommunale instanser.

Vedtak:

Forslaget vedtas enstemmig ved unntak av punkt "Styret kan godkjenne ny leier av seksjonen".

Derav strykes setning "Der kan styret godkjenne ny leier av seksjonen".

Møte avsluttet kl. 20:15

Protokoll for Sameiet Olav Vs gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Astrid Brøchner (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	08.04.2024
Protokollvitne	Scott Hestenes (sign.)	05.04.2024

ORDENSREGLER FOR SAMEIET OLAV V's GT. 1

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

Ryddige fellesarealer.

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

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

Kildesortering av avfall.

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

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

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

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

Alle er ansvarlig for å rydde opp etter seg.

Ro og orden.

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

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

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

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

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

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

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

Grilling.

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

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

Utvendig montert utstyr.

Sameiet tillater ikke private parabolantenner.

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

Varmepumpens utedel skal ikke plasseres på yttervegg mot trafikkert gate.

Markiser kan monteres etter styrets godkjenning.

Trafikk og parkering.

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

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

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

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

Nødutganger.

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

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

Ytterdører og vinduer.

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

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

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

Kjæledyr.

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

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

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

Halden, 23.03.2009

Styret i Sameiet Olav V'gate 1


Tore Carstensen


Mona Nymo


Frank Stubb Michaelsen


Per Øyvind Eylertsen


Øystein Songstad

VEDTEKTER

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/boligseksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser.

Næringsseksjonseiere eier 8 parkeringsplasser som reseksjonerte tilleggsdeler til sine seksjoner:

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg i sameiets fellesarealer/utearealer.

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

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

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

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

4-3 Vedlikeholdsansvar

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

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

4-4 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 Vedlikehold av private balkonger

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

5-4 Vedlikehold av fellesbalkonger

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

6. Moderniseringstiltak i seksjonen og dens tilhørende rom

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

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

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

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

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

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om:

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

- Kabel TV og Internett

Næringsseksjonene unntas fra å betale følgende kostnader:

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

7-2 Betaling av felleskostnader

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

10-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

FULLMAKTSKJEMA

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte

i Sameiet Olav Vs gate 1 torsdag 04.04.2024 19:00

NAVN: _____

ADRESSE: _____

SAMEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Viktig å vite om fullmakter.

Sameiere som ikke kan møte på årsmøte, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som fullmektigen skal stemme. Sameieren bør derfor gi fullmakten til en person som har samme mening som seg selv. En fullmektig kan ha flere enn en fullmakt. Jmf § 46,3 i lov om eierseksjoner.

Årsmelding for 2023 Sameiet Olav Vs gate 1

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Sameiet Olav Vs gate 1 ligger i Halden kommune
Sameiet består av 41 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Astrid Brøchner, Berglyveien 3
Styremedlem, Kim Knigge, Olav Vs gate 1
Styremedlem, Scott Hestenes, OLAV VS GATE 1
Styremedlem, Lars Dybvik, Ullsvei 20
Styremedlem, Christian Gundersen, Olav vs gate 1C
Varamedlem, Geir Solheim, Ringveien 1

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 1 årsmøte(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 23 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt sommer/juleavslutning til en kostnad av 0

Sameiet har inngått avtale med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester og renholdsavtale med Sørli renhold AS.

Sameiet har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2025-2028

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Trappeganger i C og D ble pusset opp og ferdigstilt i januar 2023. Det ble malt vegger i 2 farger, vinduer innvendig og rekkverk,- som ga et flott resultat . Arbeidet ble utført av HG Noren ved malermester Rino Lund.

Det ble byttet et kjøkkenvindu i leilighet seksjon 18 og et takvindu i leilighet nr 33. Arbeidet ble utført av byggmester Bokerød og Kitterød.

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

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

Det har blitt utført arbeid på fasade mot Kongens brygge ,- med å fjerne lyskasse, elektriske ledninger som hang ned fasade og enkelte gamle bokser. Arbeidet ble utført av

Geir Solheim og Kim Knigge.

2 stk verandadører på trafovegg ble malt dempet sort og dører sperret, før arbeidet med riving av gamle verandaer startet. Malerarbeidet ble utført av styreleder.

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

Anbud på oppsett av nye balkonger på gavelvegg mot sør, er sendt ut. Etter konklusjon i fra Viken fylkeskommune må de søkte balkonger være mindre i utførelse enn tidligere verandaer. Dette har Styret tatt hensyn til. Søknad er sendt til byggesaksavdelingen i Halden kommune med nye tegninger og forslag på utforming.

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

Det er byttet en veranda-dør hos S. Wold og et stuevindu i leilighet nr 10 2 etg på grunn av råteskader. Arbeidet ble utført av byggmester Bokerød og Kitterød.

Tidligere sak vedrørende sykkel-parkering, er foreløpig lagt i bero. Da det er utfordrende å få passet inn et skur,- eller en annen utforming der. Styret ser heller ikke det store behovet, da det er få som bruker sykkel. Vi må finne et annet alternativ.

Saker under arbeid og planlegging:

Due- bekjempelse. Sameiet er veldig utfordret på plager av duer. Dette medfører mye ekstra renhold og ikke minst all den avføring duene legger igjen som utgjør en helserisiko. Dette vil styret jobbe med fremover.

Kamera- overvåking.

Planlegging for oppsett av El-bil lading.

Arbeide videre med oppussing av gården. Det er styrets holdning at arbeidet med oppsett av balkonger på trafo-vegg må ferdigstilles, før vi går videre med annen fasade.

Brannalarmanlegg. Sameiets alarmanlegg er gammelt og fungerer ikke optimalt. Det fins ikke reservedeler til dette anlegget bl.a. Derfor vil styret jobbe videre med å få byttet dette ut.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Oppussing av Nedre gård. Hele nedre gård ble pusset opp med vegger, dører, vinduer og alle verandaer i september 2022.

Det er byttet til sensor-lamper i alle oppganger og ganger som et ledd i strømsparing for Sameiet.

Belysning i oppgang B er byttet.

Øvre gård ble pusset opp i mai 2023.

Gammel trafostasjon ble revet og ny trafostasjon satt opp. Gamle verandaer ble revet og området ble ferdigstilt med noen unntak.

Det ble byttet vinduer i lokalene til Smartcut november 2023.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Styret jobber fast videre med oppussing og vedlikehold. Det er tidkrevende med innhenting av anbud, kostnader og logistikk , men styret er målbevisste på dette.

Det har vært utfordrende med vinteren 2023/ 2024 med en høy kostnad på snøbrøyting og strøing. Mye snø på tak flere steder, glatte områder her og der, men det har tross alt gått bra. Men vi har tatt lærdom av dette og Proserve AS vil få tilsendt en evaluering av sin snørydding og HMS.

Sameiet har fremdeles utfordringer med fremmede som kommer inn i gården uten å ha tilknytning dit. Dette jobbes det med.

Det er styrets oppfatning at de seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, gjør sine leietakere oppmerksomme på gjeldende husordensregler og vedtekter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	918 918	918 917	892 152	946 500
Felleskostnader næring	1	320 244	320 248	310 920	329 850
Leieinntekt garasjer og carporter		39 121	39 000	40 375	39 000
Inntekt kabel-TV		205 616	205 235	191 808	223 600
Andre leieinntekter		33 075	18 339	22 018	18 500
Kapitalinntekter		124 539	57 200	101 456	56 600
Strøm		104 478	104 506	77 412	118 500
Renhold		130 936	130 954	127 140	116 600
Andre driftsinntekter		0	0	70 000	0
Heis		65 996	66 050	50 808	65 000
Sum inntekter		1 942 923	1 860 449	1 884 089	1 914 150
KOSTNADER					
Lønn	2	0	0	3 200	0
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Personalkostnader	2	14 100	14 100	14 551	14 100
Strøm		101 529	105 000	95 299	118 500
Renhold		111 125	130 500	105 375	116 600
Inventar		7 421	0	0	2 000
Vedlikehold	5	259 572	64 000	77 608	180 000
Heiskostnader		79 871	66 000	111 437	65 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		42 850	32 000	17 850	42 400
Vaktmestertjenester		160 164	141 400	144 392	149 900
Periodisk vedlikehold	6	881 790	1 125 500	666 410	518 000
Revisjonshonorar	4	5 461	7 100	5 191	7 500
Forretningsførerhonorar		126 048	126 100	121 200	133 700
Fremmedtj. adv. arkitekt, tekn tjenester		11 025	0	3 281	0
Kontorrekv, telefon, porto		4 328	3 000	5 601	3 000
TV bredbånd		215 828	204 500	196 568	223 600
Kontigenter		1 033	1 100	1 033	1 100
Forsikring		181 995	167 000	145 393	209 300
Kurs		3 990	0	0	0
Bankgebyrer		2 987	2 400	2 834	2 400
Andre kostnader	7	2 459	10 500	15 020	6 100
Tap på fordringer		-93	0	0	0
Sum driftskostnader		2 313 484	2 299 100	1 831 209	1 892 100
Driftsresultat		-370 560	-438 651	52 879	22 050
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		15 940	0	14 588	0
Renteinntekter		17 631	1 208	12 287	1 151
Rentekostnad		12 749	10 600	9 472	11 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		20 822	-9 392	17 404	-10 249
Arsresultat	8	-349 738	-448 043	70 283	11 801
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		-349 738	-448 043	70 283	11 801

Sameiet Olav Vs gate 1

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 637	-49 034
Andre fordringer		62 471	181 774
Sum fordringer		83 108	132 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		442 591	862 843
Sum bankinnskudd og kontanter		442 591	862 843
Sum omløpsmidler		525 698	995 583
SUM EIENDELER		525 698	995 583

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-27 252	322 486
Sum opptjent egenkapital		-27 252	322 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	186 391	229 387
Andel langs.gjeld sameier u/pant		260 082	308 691
Sum langsiktig gjeld		446 474	538 078
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 629	10 821
Gjeld til forretningsfører		35	0
Leverandørgjeld		98 268	124 198
Skyldig off. myndigheter		-56	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		-400	0
Sum kortsiktig gjeld		106 476	135 019
Sum gjeld		552 950	673 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 698	995 583

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	860 564	882 251
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-349 738	70 283
Avdrag lån	-91 604	-91 970
B. Årets endringer disponible midler	-441 342	-21 687
C. Disponible midler UB	419 222	860 564
Omløpsmidler	525 698	995 583
Kortsiktig gjeld	106 476	135 019
Disponible midler	419 222	860 564

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 6.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Lønn	0	3 200
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 551
Sum	14 100	17 751

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
Revisjonshonorar	5 461	5 191
Sum	5 461	5 191

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	258 217	77 608
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 355	0
Sum	259 572	77 608

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	881 790	666 410
Sum	881 790	666 410

Note 6 - Periodisk vedlikehold

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

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Malerarbeid i sameiet

Utskiftning av vinduer

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale	0	739
Kontingent NBBL	0	1 033
Generalforsamling og møter	2 459	13 248
Sum	2 459	15 020

Note 8 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital 01.01	322 486	252 203
Årets resultat	-349 738	70 283
Sum egenkapital 31.12	-27 252	322 486

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

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

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehab bygg
Lånenummer:	12135580641
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 050 000
Lånesaldo 01.01:	229 387
Avdrag i perioden:	42 996
Lånesaldo 31.12:	186 391
Andelssaldo 01.01:	259 331
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	48 608
Andelssaldo 31.12:	210 723
Sum pantegjeld for lån:	397 114

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Olav Vs gate 1

Styreleder	Astrid Brøchner (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Kim Knigge (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Christian Gundersen (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Scott Hestenes (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Lars Dybvik (sign.)	24.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Olav Vs Gate I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Olav Vs Gate I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1682Q-018XH-BMIMEE-FX5OX-N10EL-MWZP



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

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

Ole Anders Stenerud Gjestebby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-27 12:35:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16B2Q-OT8XH-BMMEF-FXS0X-N10EL-MXZZP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Husordensregler for Sameiet Olav Vs gt 1.

Ordensreglene sist endret på Årsmøte 04.04.2024.

Enhver innehaver eller leietaker av leilighet i Sameiet Olav Vs gt 1, er ansvarlig for at husordensregler og vedtekter følges, også leietakere i næringsdelen. Dette for å sikre dem selv for ro, orden og hygge i hjemmet. Den enkelte seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for at eventuelle leietakere er gjort kjent med ordensreglene og at disse etterleves.

Gjentatte brudd på reglene fra seksjonseier eller fra leietakere kan føre til at styret kan kreve seksjonen solgt eller fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

RO OG ORDEN.

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Det tillates ikke spilling av høy musikk eller høy prating i dette tidsrommet.

Ved opphold på felles-terrasser, skal man ta hensyn til naboer ved å snakke dempet. Alle skal ta hensyn til sine naboer til enhver tid på døgnet. Vis hensyn når du kommer sent hjem, unngå støy og høyrøstet prating.

RYDDIGE FELLESAREALER.

Det er **IKKE** tillat å sette fra seg esker, kasser, paller, møbler eller annet som skal kastes i fellesområder som gårdsplass, trappeganger, korridorer, inngangsparti eller felles kjeller. Nødganger må ikke blokkeres. Det som ikke er i daglig bruk, skal settes i kjellerboden.

Det må ikke ristes tepper, sengetøy e.l. i fra felles terrasser.

Ta ansvar og hold fellesområdene ryddige,- både inne og ute. Plukk opp søppel du ser.

KILDESORTERING AV AVFALL.

Alt avfall skal sorteres i restavfall og matavfall. Det skal brukes de GRØNNE avfallsposer til matavfall. Det må **IKKE** kastes matavfall i restavfallsposene. Papp og papir sorteres for seg selv. Papp som er tilgriset, - som Take-away emballasje eller pizza-kartonger med pizzarester i - skal kastes i restavfall, - IKKE i papp stasjonen. Glass og metall,- som syltetøyglass, hermetikk-bokser o.l. skal kastes på gjenvinningsstasjonen. Rent plastavfall kan kastes i restavfall og det samme kan knust glass, - som drikkeglass, fat og asjetter.

Alt av elektrisk avfall kan leveres i egnet butikk.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 054,00 kr
Eiendomsskatt	4 377,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	25 494,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1458600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 376,00 kr	1 093,75 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Vanngbyr fl.fam.	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	28 561,06 kr	7 140,02 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 03.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	G-526
Navn	Bybroa over Tista
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/330/G-526.pdf



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	366	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgata 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter, Pboks 91, 1751 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARB. SOM GJELDER LEIL. NR. 12 I 3. ETG.

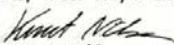
ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Alarmklokke tilknyttet brannalarmanlegget skal kunne varsle de som oppholder seg i leiligheten.
2. Vindu i yttervegg i korridor utenfor leil. nr. 11 igjenmures.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: 15/9-1992.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 14/8-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: brannsjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgata 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter A/S, Postboks 91, 1751 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

BESIKTTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS
§ 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV
ARBEIDET SOM OMFATTER LEILIGHET NR. 13 I 2. ETG.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

* Røykvarsler og brannslukkingsutstyr monteres før innflytting.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 16/9-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgata 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter A/S, Postboks 91, 1751 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

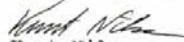
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV BYGNINGS-
LOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR
DEL AV ARBEIDET SOM OMFATTER LEILIGHET NR. 13 I 3. ETG.

FØLGENDE ARBEIDER MÅ AVSLUTTES FØR INNFLYTTING:

1. Montering av dør A60-S i trapperom 1.etg.
2. Alarmklokke tilknyttet brannalarmanlegget skal kunne varsle de som oppholder seg i leiligheten.
3. Montering av brannslukkingsutstyr.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 9/10-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgt. 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgt. 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG Arkitekter A/S, Postboks 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, Berglyvn. 21B, 1768 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR LEILIGHETER 1-8 I 4. ETG.

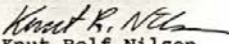
ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Mindre arbeider gjenstår i leilighetene 7 og 8.
2. Tilkobling av ledelys og alarmklokke i trapperom mot syd.
3. Røykvarsler må monteres i hver leilighet.
4. Feil/mangler vedr. heis må utføres for driftstillatelse for heis utstedes, jfr. brev av 1/2-94 fra Norsk Heiskontroll.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: 1/3-94 eller før innflytting.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.
BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Halden, 14/2-1994


Knut Rolf Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger

Teknisk etat
Svenskegata 6
1776 Halden

Telefon:
09174700 - ekspedisjon

Telefax:
09181475

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgt. 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgt. 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter A/S, Pb. 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, Berglyvn. 21 B, 1768 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARBEIDET SOM GJELDER
LEILIGHET 8-11 I 3.ETG. MOT STORGATA.

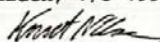
ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Vinduer over 1. etg. skal ha barnesikring i h.t. bygge-
forskriftene kap. 43:23.
2. Trapperom inntil heissjakt skal ha brannventilasjon, jfr.
pkt. 2 i byggetillatelsen (luke/vindu min. 1x1 m til å åpne
øverst i trapperom).

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: 1/7-1993.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.
BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Halden, 7/5-1993


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgata 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter, P.boks 91, 1751 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARBEIDET SOM GJELDER LEILIGHET NR. 12
I 2. ETASJE.

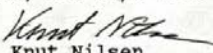
ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

- o/o
1. Dør mellom trapperom og forretning i u-etg. skiftes til A60-S, alternativt tettes åpning med branncellebegrensende vegg A60.
 2. Brannalarmanlegg i underliggende kontorer og forretning monteres i h.t. byggetillatelsen.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: 6/7-1992.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 17/6-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: brannsjef

o/o 12/8-92: Veds. pkt. 1 : öppning igjennutt
—— 2 : utgår för förretning i letg
(p.g.a. brannseksj. av förretningen)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 066-B/92
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Storgata 1, 1767 Halden
ANMELDER: SG arkitekter A/S, Pb.91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, Berglyvn. 21 B, 1768 Halden
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/bolig

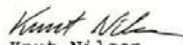
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV BYGNINGS-
LOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR
DEL AV ARBEIDET SOM OMFATTER LEILIGHET 1-7 I 3. ETG MOT ADELGT.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

- ✓ 1. Røykvarsler må monteres i hver leilighet før innflytting.
- ✓ 2. Div. mindre innredningsarbeider gjenstår i leil. 7.
- 3. Vareheis tillates ikke benyttet til persontransport.
Heisen må holdes avlåst.
- 4. Det må tettes rundt gjennomføringer i golv i tavleskap,
samt i vegg mot trapperommet ved siden av heis.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 18/12-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

v = OK pr. 8/1-93

Kopi: ansvarshavende
rørlegger

HALDEN



KOMMUNE

Svenskegt. 6, 1750 Halden.
Telefon (09) 17 47 00
Teletax (09) 18 14 75

FERDIGATTEST.

SAK NR: 007-B/91
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Arken A/S, Sølvkata 16, 1750 Halden
ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s., Pb. 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, Asakveien 11B, 1750 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging til leiligheter i 2. etg/
forretningsbygg

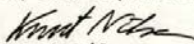
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Evt. merknader: Røykvarsler monteres i hver leilighet før inn-
flytting.
Serviceavtale for brannalarmanlegget oversendes
brannsjefen snarest.

Halden, den 20/12-1991


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger
Brannsjef

HALDEN



KOMMUNE

Svenskept. 6, 1750 Halden.
Telefon (09) 17 47 00
Teletax (09) 18 14 75

FERDIGATTEST.

SAK NR: 007-B/91
BYGGEPLASS: Storgata 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGERE: Arken A/S, Sølvkata 16, 1750 Halden
ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen a.s., Pb. 91, 1751 Halden
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, Asakveien 11B, 1750 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging til leiligheter i 2. etg/
forretningsbygg

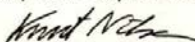
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Evt. merknader: Røykvarsler monteres i hver leilighet før inn-
flytting.
Serviceavtale for brannalarmanlegget oversendes
brannsjefen snarest.

Halden, den 20/12-1991


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger
Brannsjef



HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Svenskegt. 6, 1750 Halden
Telefon (09) 18 41 11

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 291-B/89
BYGGEPLASS: Storgt. 1 GNR/BNR: 160/366
BYGGHERRE: Partner A/S, Postboks 90, 1751 HALDEN
ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen A/S, P.b. 91, 1751 HALDEN
ANSVARSHAVENDE: Gøran Kristiansen, c/o Partner A/S

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging til leiligheter/forretn.bygg

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GJELDER DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR DEL AV ARBEIDET SOM GJELDER LEILIGH. I 2. ETG

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

- ✓ 1. Røykvarsler må monteres i samtlige 6 leiligheter.
- ✓ 2. Dører i rømningsveier må ha vrider/åpningsmekanisme på innsiden for rømning.
- ✓ 3. Bærende søyler skal holde brannmotstand A 60 opp til drager/etg.skille - jfr. pkt. 2 i byggetillatelsen.
- ✓ 4. Heis må seksjoneres fra lokaler i kjeller med min. A 60-konstr.
- ✓ 5. Heissjakt mot kontordel i 2. etg. må tettes - jfr. vårt brev av 6/2-90.
- 6. Dør fra korridor til trapperom A skal være min. B 30 S (dør må byttes i samtlige etasjer, mot kjeller skal dør være A 60 S).
- ✓ 7. Leiligheter skal disponere boder i h.t. byggetillatelsen.
- ✓ 8. Åpninger i dekker ved kabelgjennomføringer må tettes.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Pkt. 1,2,5,8 før innflytting.
Øvrige pkt. innen 1/4-1990.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 28/2-1990

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger
brannsjef

V = OK pr. 26/11-91

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr	
Storgt.1		gnr.160 bnr.366	
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak
ombygging/ bruksendring	serverings- lokaler	1/6-83	29/8-83
Byggherre		Sak nr.	
Finn Selmer Olsen		580-B/83	
Adresse		Tlf.	
Festningsgt.6,1750 Halden			
Anmelder	Adresse	Tlf.	
SOM OVER			
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1: Utgang og nødutgang må skiltes.
- 2: Ellers er det nå bare mindre arbeider som gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: Pkt.1: innen 9/12-83.

Pkt.2: innen 1/1-84.
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Halden 5/12-83	FOR BYGNINGSSJEFEN
	Björn Saksvaether
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesjefmyndighet

Nr 2128 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12.-79

MOTTATT 7/12-82

Ferdigmelding.

Skilt er montert.

I gården **Storøst 1**..... Gnr. *16*... Bnr. *14*... Fnr..... Eier... **E. Sam. A/S**.....
er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert **Ferdigmeldingen gjelder nytt vanninnlegg**.....

I gården er nå i alt bad, W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den **1 / 9 19 82**

Halden, den **8 / 12 19 82**

Per F. Jørgensen Als
Per Jørgensen Als
Rørlegger

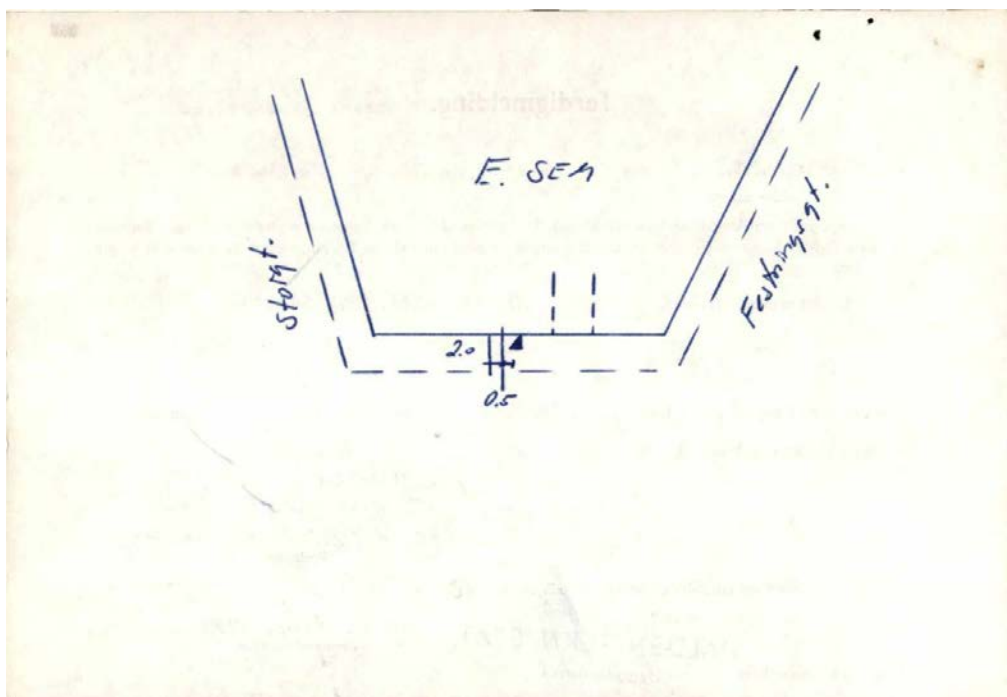
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: **10 / 12 19 82**

HALDEN TEKN. ETAT

Olav Jøn
Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.

Byggekontroll



Halden kommune
**Regulerings- og
byggesaksavdelingen**

Saksbeh.: Odd Morten Hansen
Tlf.: 69 17 47 22
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 18 14 75
E-post: kommunal.teknikk@halden.kommune.no

Stein Johnsen
Storgata 2b
1767 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:
01/01204-17

Arkivkode:
160/366

Dato:
12.09.2001

FERDIGATTEST

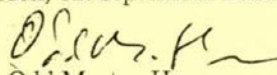
SAKSNR: 181-B/01
BYGGESTED/EIENDOM: Olav Vs gate 1
GNR/BNR: 160/366
ANMODNING OM FERDIGATTEST MOTTATT: 05.09.01
TILTAKSHAVER: Arken AS
ANSVARLIG SØKER: Stein Johnsen
TILTAKETS/BYGGETS ART: terrasser/boligkvartal

Ansvarshavende har i brev mottatt 05.09.01 anmodet om ferdigattest for arbeidet. Det er innsendt signerte kontrollerklæringer datert 05.09.01, som dokumentasjon på at kontroll er utført.

Det er ikke rapportert om gjenstående arbeider. Det er ikke påvist arbeider som strider mot tillatelsen eller bygningslov m/forskrifter I medhold av plan- og bygningslovens §99 gis det herved **ferdigattest** for arbeidet.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Halden, 12. september 2001


Odd Morten Hansen
Avd.ingeniør

kopi: Arken AS, v/Rolf W Olsen, Gimleveien 16, 1777 HALDEN

Postadresse:

Telefon:
Telefaks:
E-post: nocemottak@halden.kommune.no

Bankgiro: 1030 07 00050
Postgiro: 0801 53 94200
Organisasjonsnr.: 959 159 007

- Leieavtale Arken/Ø.E.
Ligger ikke i saken
- nabovarsel til Ø.E.
Ligger ikke i saken

Multiconsult Norge AS
Nedre Skøyen vei 2 Oslo
0213 OSLO

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/3589 - 2

Saksbehandler:
Sven-Tore Vatvedt 47 47 61 21

Dato:
13.05.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 04.04.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for anleggelse av miljøstasjon.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN	160	366		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 26.09.2019, vedtaksnr: 2018/351.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Willy Elders

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Brann og feiervesen

Kommunalteknikk

Byggesak

Økonomi

Økonomi

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

Brann og feiervesen

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Storgt. 1		160/366		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Ombygging	Industrilokale	17/2-82	10/3-82	96-B/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
E. Sem A/S		Storgt. 1 1750 Halden		80011
Anmelder		Adresse		Tlf.
Brødr. Glomsrød A/S		Grønland 1750 Halden		84300
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Eivind Glomsrød		"		"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Reviderte tegninger over ombyggingen må sendes bygningskontrollen.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Halden	FOR BYGNINGSSJEFEN
26/3-84	<i>M. Hjeltnes</i>
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐



Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr

07/01983

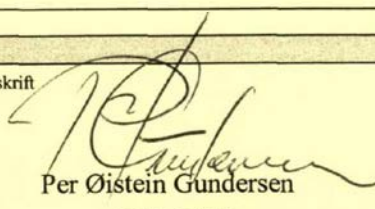
Løpenr

18743/07

Ansvarlig søker Jan Los Marmorveien 52 1784 Halden	Tiltakshaver Turid Sofie Solum Eriksen Olav V.s gt.1 1767 HALDEN
--	--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Olav V,sgt 1, 1767 HALDEN	Gnr 160	Bnr 366	Festenr	Seksjonsnr 3

Spesifikasjon		
Tiltakets art Oppdeling fra 1 til 2 leiligheter		
Vedtak fattet av: Administrativ forvaltning, Byggesak	Vedtak dato 27.06.2007	Vedtaksnr 205-B/07
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av mottatt ferdigmelding m/kontrollerklæring 28.08.2007 . Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).	
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.	

Underskrift		
Sted Halden	Dato 04.09.2007	Stempel/underskrift  Per Øistein Gundersen overingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett		
	Funksjon	
	Funksjon	
	Funksjon	

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 160	Bnr 366	Festnr	Seksjonsnr 3	Bygningsnr	Bolignr
Adresse Olav Vegt1		Postnr 1767		Poststed Halden		

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)

Avdeling

Saksbehandler

Gradering

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Los Jan Byggmester

Dato

25/8-07

Underskrift

Jan Los

Gjentas med blokkbokstaver

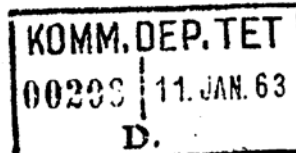
JAN LOS

Salsbeh. X

Ikke skannet

Bybrua

V e d t e k t e r .



§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense med rød strek og omfatter en del av Nordsiden og en del av Sydsiden østenfor Storgata.
Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Arealet ligger i murtvangsstrøket så alle bygninger ^{og også etasjeskillere} må oppføres av ~~murtvang og etasjeskillere, og med etasjeskillere av~~ brannfaste materialer.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til forretninger, bedrifter, lagerlokaler, beboelse og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.

§ 4.

Bygningshøyden må følge bygningslovens bestemmelser.
Innen bygningslovens ramme kan det i kvartalene bygges enetasjes hus for butikker, lager og garasjer.
Innkjørsler må anordnes for hver tomt eller flere tomteiere kan forenes om en felles innkjørsel, som da må tinglyses på de enkelte tomter.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen må få en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.
Bygningsrådet kan dispensere fra § 1 annet ledd, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Halden.

§ 6.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningrådet.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd	
i møte den	19
Fremlagt for Halden Bygningsråd	
i møte den	13/11 1962 28/11-62
Sak nr.	181. 1962/83-62
Halden bygningssjef, den 13/11 1962	
<i>L. Skabell</i>	
Bygningssjef	

HALDEN



KOMMUNE

PLANAVDELINGEN

Telefon: Sentralbord 84 520

TG/RL

1750 Halden, den 25. januar 1983
Svenskegt. 5

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØRHALDEN.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse.

Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

- Spesialområde/friluftsområde.
- Friområder.
- Trafikkområder.
- Felles trafikkareal for flere eiendommer.

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

3. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.
4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål.
Mot trafikkområde skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Bygningsrådet kan også gjøre

unntak for bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.

5. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt. 6 a) eller 7 d). Takvinkel skal tilpasses nabo-bebyggelse.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER
FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

6. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
7. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
- a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.
 - b) Tak skal tekkes med krum taksten av rød, uglassert tegl. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne krum, rødfarget betongtaksten. Plater eller andre typer tekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av taksten.
 - c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.

- d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på en klar måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
- e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG
BEBYGGELSE, MERKET B.

- 8. Områdene merket B 1 til og med B 10 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal.
- 9. I områdene merket B 1, B 5, B 7 og B 9, skal gesimshøyden ikke være over 4 m målt fra overkant murkrone.
- 10. I områdene merket B 2, B 3 og B 4 skal gesimshøyden ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.
- 11. I områdene merket B 6, B 8 og B 10 skal gesimshøyden ikke være over 3 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGS-
VERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF.

- 12. Området merket BF skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal.
- 13. I området merket BF skal gesimshøyden ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR BOLIGER/INDUSTRI/BEVARINGSVERDIG
BEBYGGELSE, MERKET BI.

- 14. Områdene merket BI 1 og BI 2 skal benyttes til lettere industri, serviceindustri, håndverksevirkosmhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal.
- 15. I områdene merket BI 1 og BI 2 skal gesimshøyden ikke være over 7 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG
BEBYGGELSE, MERKET O.

16. Områdene merket O 1 og O 2 omfatter tomter for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger.
17. Området merket O 1 skal benyttes til offentlige kontorer og/eller lokaler for møte-, kurs- eller undervisningsvirksomhet, samt parkeringsplasser i tilknytning til dette. Det er tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal. Gesimshøyden skal ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.
18. Område merket O 2 omfatter fredet bygning og skal benyttes til publikumsorientert virksomhet som er forenlig med dette, slik som serviceanlegg for turisme, forsamlingslokale e.l. Bygget kan også benyttes til lager og/eller håndverksvirksomhet.

OMRÅDE FOR INDUSTRI/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE,
MERKET I.

20. Området merket I skal benyttes til lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 75% av netto tomteareal.
21. I området merket I skal gesimshøyden ikke være over 9 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BEVARINGSVERDIG
BEBYGGELSE, MERKET A.

22. Området merket A 1 skal benyttes til kirke. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m målt fra overkant murkrone.
23. Området merket A 2 skal benyttes til klubblokale med tilhørende anlegg for Halden Roklubb. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal. Gesimshøyden skal ikke overstige 5 m målt fra overkant murkrone.

TRAFIKKOMRÅDER.

24. Trafikkområde merket T skal benyttes til båtoppplagsplass. Det kan oppføres mindre bygning for oppbevaring av båtutstyr og lignende i tilknytning til dette.
25. Trafikkområder for øvrig skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger/parkering og gang/sykkelveger/fortau som er vist på planen.

26. Trafikkområder som grenser opp til spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør i den forbindelse utarbeides detaljerte planer i sammenheng med eventuelt tilstøtende friarealer, før inngrep i eller opparbeiding av områdene skjer. I slike planer bør overflatebehandling, beplantning, gatebelysning, inngjerding og annet utstyr beskrives. Det bør innhentes uttalelse fra bygningsrådet til slike planer.
27. Tillatte avkjørsler fra trafikkområde til enkelteierdommer er markert med pil på plankartet.
28. Det skal anlegges kjøreadkomst fra Johan Stangs plass/Knardalsbakken til Johan Stangs plass 1, som vist på planen. Adkomst til parkeringsplassene på Johan Stangs plass skal gå over gang/sykkelveg. Knardalsbakken skal også nyttes som adkomst til eiendommen Knardalsbakken 2. Pyntestredet, Springstredet og Pistolstredet kan nyttes som adkomst til felles parkeringsplasser som vist på plankartet.

FRIOMRÅDER.

29. Friområdet merket F 1 skal fungere som isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelse og tilstøtende byggeområde, jfr. bygningslovens § 53. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Arealet er en del av industrieiendommen.
30. Friområdene merket F 2, F 3, F 5 og F 8 skal nyttes til park med muligheter til lek. Områdene merket F 3 og F 5 bør utformes i sammenheng med tilstøtende trafikkområder med sikte på en helhetlig plassdannelse, jfr. pkt. 26.
31. Friområdene merket F 6 og F 7 skal nyttes som lekeplass. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

SPECIALOMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDE.

32. Friluftsområde skal ikke opparbeides eller bebygges.

FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASSER.

33. Felles avkjørsel skal nyttes som adkomst til eiendommene Gamle Sørhaugen 19, 21, 23, 25, 27 og 29.
34. Fellesareal merket P 1, P 2 og P 3 nyttes til parkeringsplass for alle boligeiendommer innenfor reguleringsplaner med unntak av boligeiendommene som er tilknyttet Skippergata og Tønne Huitfeldts plass.

Stadfestet:

6. september 1984



EPB SAK
503.05 - 93.075

24 - 11 - 1994

KW

Halden Kommune
Bygningsrådet
Svenskegt. 6

1776 HALDEN

23.nov.1994 Oppegård

FERDIGMELDING AV HEIS

STED.....: Storgaten 1, Halden

KOMMUNE.....: HALDEN G.NR.160 B.NR.366

LEVERANDØR.: Ameco Hamar AS

ANL.NR.....: 51397 - 1993

NHK.NR.....: 60101 00881

Manglene i henhold til byggeplassrapport, brev av 31. okt. 1994
etter kontroll den 25. okt. 1994 er meldt utbedret.

Vi anbefaler derfor at bygningsrådet gir brukstillatelse
for heisen.

Dersom brukstillatelse ikke kan gies, ber vi Dem sende oss
melding om dette.

NORSK HEISKONTROLL
OMRÅDE 6

Arne Tyrihjel
Arne Tyrihjel
inspektør

OMRÅDE NR. 1	OMRÅDE NR. 2	OMRÅDE NR. 3	OMRÅDE NR. 4	OMRÅDE NR. 5	OMRÅDE NR. 6
Postboks 8581 8052 BERTNES	Postboks 1429 7022 TRONDHEIM	Postboks 2501 Kronstad 5022 BERGEN	Lyngbakken Tekniske senter 3736 SKIEN	Postboks 529 2301 HAMAR	Flåtestadveien 3 1415 OPPEGÅRD
Tlf. (081) 15 902 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (07) 51 03 20 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (05) 29 79 01 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (03) 59 58 22 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (065) 27 388 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (02) 99 20 05 Man 8.00 - 16.00



**Norsk
Heiskontroll**

Postboks 99, Blindern
0314 Oslo
Forskningsveien 3 B

Tlf. (02) 96 59 50
Telefax (02) 60 85 70
Bankgironr. 900106.08227

EVK. SAR
503.05.93.08

KN

Halden Kommune
Bygningsrådet
Svenskegt. 6

1776 HALDEN

23.nov.1994 Oppegård

FERDIGHELDING AV HEIS

STED.....: Storgaten 1, Halden

KOMMUNE....: HALDEN G.NR.160 B.NR.366

LEVERANDØR.: Ameco Hamar AS

ANL.NR.....: 51397 - 1993

NHK.NR.....: 60101 00881

Manglene i henhold til byggeplassrapport, brev av 31. okt. 1994

etter kontroll den 25. okt. 1994 er meldt utbedret.

Vi anbefaler derfor at bygningsrådet gir brukstillatelse
for heisen.

Dersom brukstillatelse ikke kan gies, ber vi Dem sende oss
melding om dette.

NORSK HEISKONTROLL
OMRÅDE 6

Arne Tyrihjel
Arne Tyrihjel
inspektør

OMRÅDE NR. 1	OMRÅDE NR. 2	OMRÅDE NR. 3	OMRÅDE NR. 4	OMRÅDE NR. 5	OMRÅDE NR. 6
Postboks 8581 8052 BERTNES	Postboks 1429 7022 TRONDHEIM	Postboks 2501 Kronstad 5022 BERGEN	Lyngbakken Tekniske senter 3736 SKIEN	Postboks 529 2301 HAMAR	Flåtestadveien 3 1415 OPPEGÅRD
Tlf. (081) 15 902 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (07) 51 03 20 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (05) 29 79 01 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (03) 59 58 22 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (065) 27 388 Man 8.00 - 16.00	Tlf. (02) 99 20 05 Man 8.00 - 16.00

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010438	03.03.2025	1101250023

Om dokumentet

Ident
2002/5696/2

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

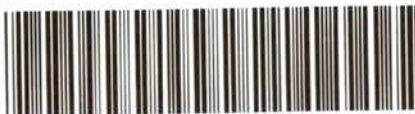


TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 5696 Tinglyst: 24.10.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

24 OKT. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5696

ERKLÆRING

TINGLYST

27 FEB. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR. 1001

Arken AS (Arken), org. nr. 931 001 167,
som eier av seksjon nr. 6 i Olav V gt. 1, gnr. 160, bnr. 366 i Halden,

og

Sameiet Olav V's gate 1 v/styret, (Sameiet) bestående av snr. 1 - 40 i Olav V gt. 1,
gnr. 160 bnr. 366 i Halden,

gir Østfold Energi Nett AS (ØEN), Rakkestadveien 1, 1814 Askim, org.nr. 979 904 371, bruksrett til nødvendig areal rundt ØENs transformatorstasjon i Olav V gt. 1, til nødvendige arbeider på bygget. Det samme gjelder arbeid på trafoene med utstyr, i den grad man ikke kan bruke inngangen fra fortauet til dette arbeid. Bruksretten omfatter rett til bruk av maskinelt utstyr, herunder kranvogn, stillaser, lifter m.m. i forbindelse med vedlikehold av bygget eller trafoer med utstyr, samt oppgradering og eventuell fornyelse av bygg eller trafoer med utstyr.

Arken/Sameiet skal gis 30 dagers varsel før arbeidene igangsettes, med mindre arbeider må gjøres umiddelbart av hensyn til strømforsyningen i området, eller andre akutte forhold inntreffer. Etter at varsel er gitt, er Arken/Sameiet forpliktet til å besørge de nødvendige arealer rundt trafostasjonen ryddet. Dersom rydding ikke skjer innen fristen, kan dette gjøres av Østfold Energi Nett AS på Arkens/Sameiets kostnad.

I den grad arbeidene beslaglegger parkeringsplasser, skal ØEN erstatte det tap Arken/Sameiet lider i den perioden plassen/plassene er beslaglagt, basert på normal leie for parkeringsplassene.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på seksjon nr. 6 og fellesarealet tilhørende snr. 1 - 40.

Halden, 31.10. 2001
for Arken AS

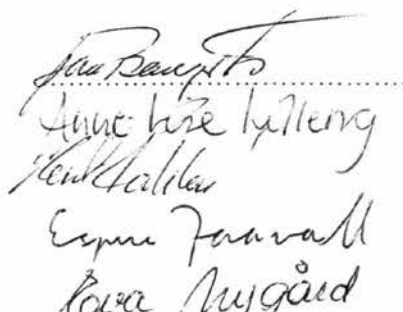


TINGLYST

27 FEB. 2002

HALDEN TINGRETT

Halden, 2001
for Sameiet



TINGLYST

10 JULI 2002

HALDEN TINGRETT

DAGBOKNR: 37/7

Anmerket på seksjon nr. 1 til og med 5, seksjon 7 til og med 11, seksjon 13 til og med 19, seksjon 22 til og med 27, seksjon 29 til og med 33, seksjon 35 til og med 40.


Iflg. fullmakt

Det bekreftes at nærværende erklæring skal tinglyses på de respektive seksjoner.

Sek. 12		Gro Merethe Olsen
Sek. 20		Gerd Slyngenberg
Sek. 28		Sonja Ødegård Wold Anders Dag Wold
Sek. 34		Tove Drolsum Roald Drolsum

Det bekreftes at nærværende erklæring skal tinglyses på de respektive seksjoner.

Sek. 12	<u>Gro Merethe Olsen</u>
Sek. 20	<u><i>Gerd Slyngenberg</i></u> Gerd Slyngenberg
Sek. 28	<u>Sonja Ødegård Wold Anders Dag Wold</u>
Sek. 34	<u>Tove Drolsum Roald Drolsum</u>

Det bekreftes at nærværende erklæring skal tinglyses på de respektive seksjoner.

Sek. 12 _____ Gro Merethe Olsen

Sek. 20 _____ Gerd Slyngenberg

Sek. 28 Sonja Ødegård Wold Sonja Ødegård Wold
Anders Dag Wold Anders Dag Wold

Sek. 34 _____ Tove Drolsum
Roald Drolsum

Det bekreftes at nærværende erklæring skal tinglyses på de respektive seksjoner.

Sek. 12	<u>Gro Merethe Olsen</u>
Sek. 20	<u>Gerd Slyngenberg</u>
Sek. 28	<u>Sonja Ødegård Wold</u> <u>Anders Dag Wold</u>
Sek. 34	<u>Tove Drolsum</u> <u>Roald Drolsum</u>

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010437	03.03.2025	1101250023

Om dokumentet

Ident
1991/5342/2

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST
18 DES. 1991
SØRENKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 5342

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

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

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

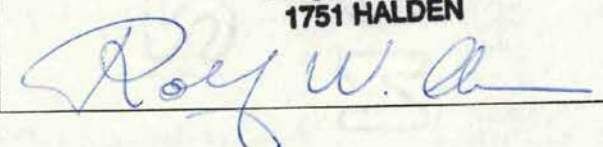
6. Fordelingsliste

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

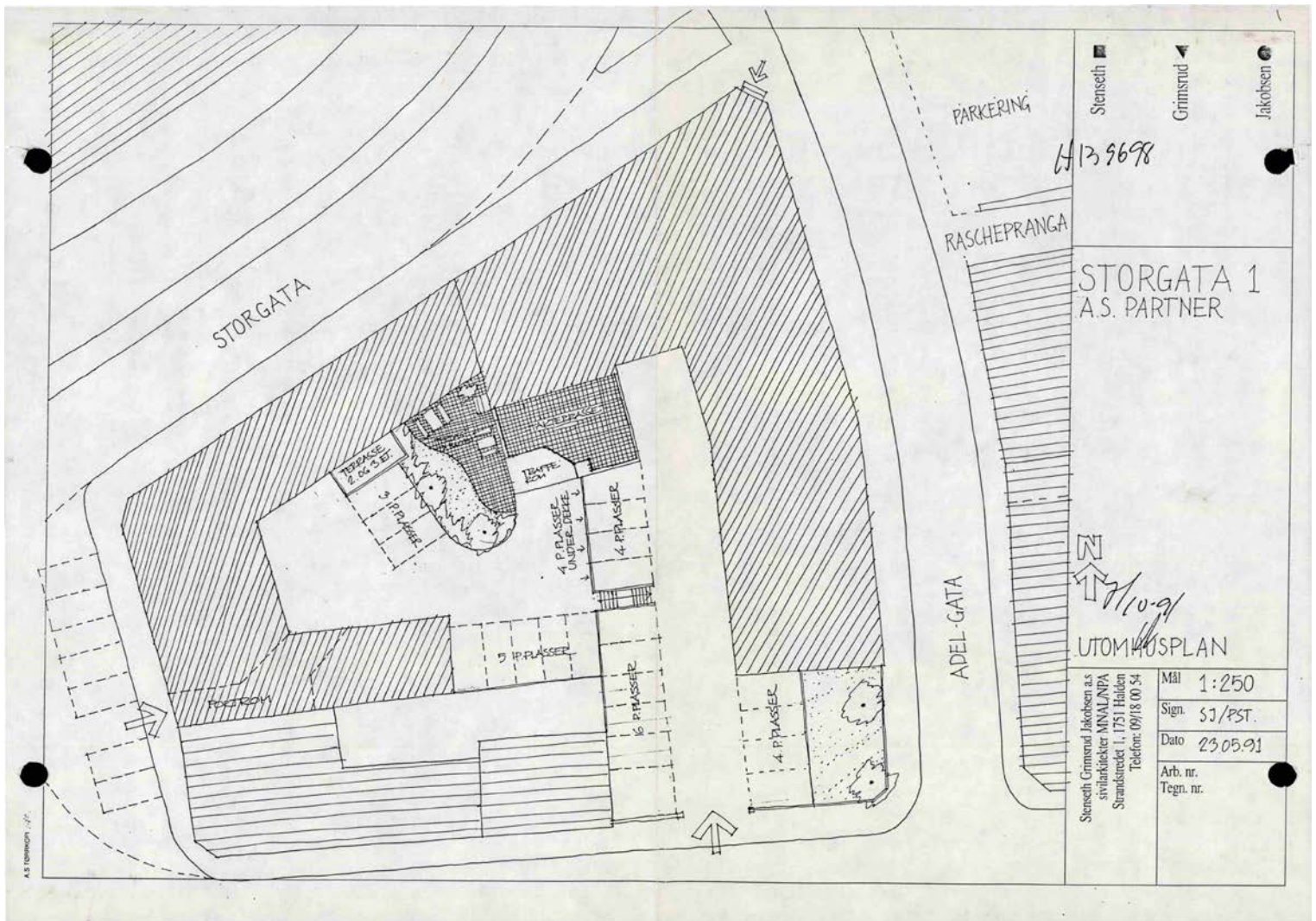
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

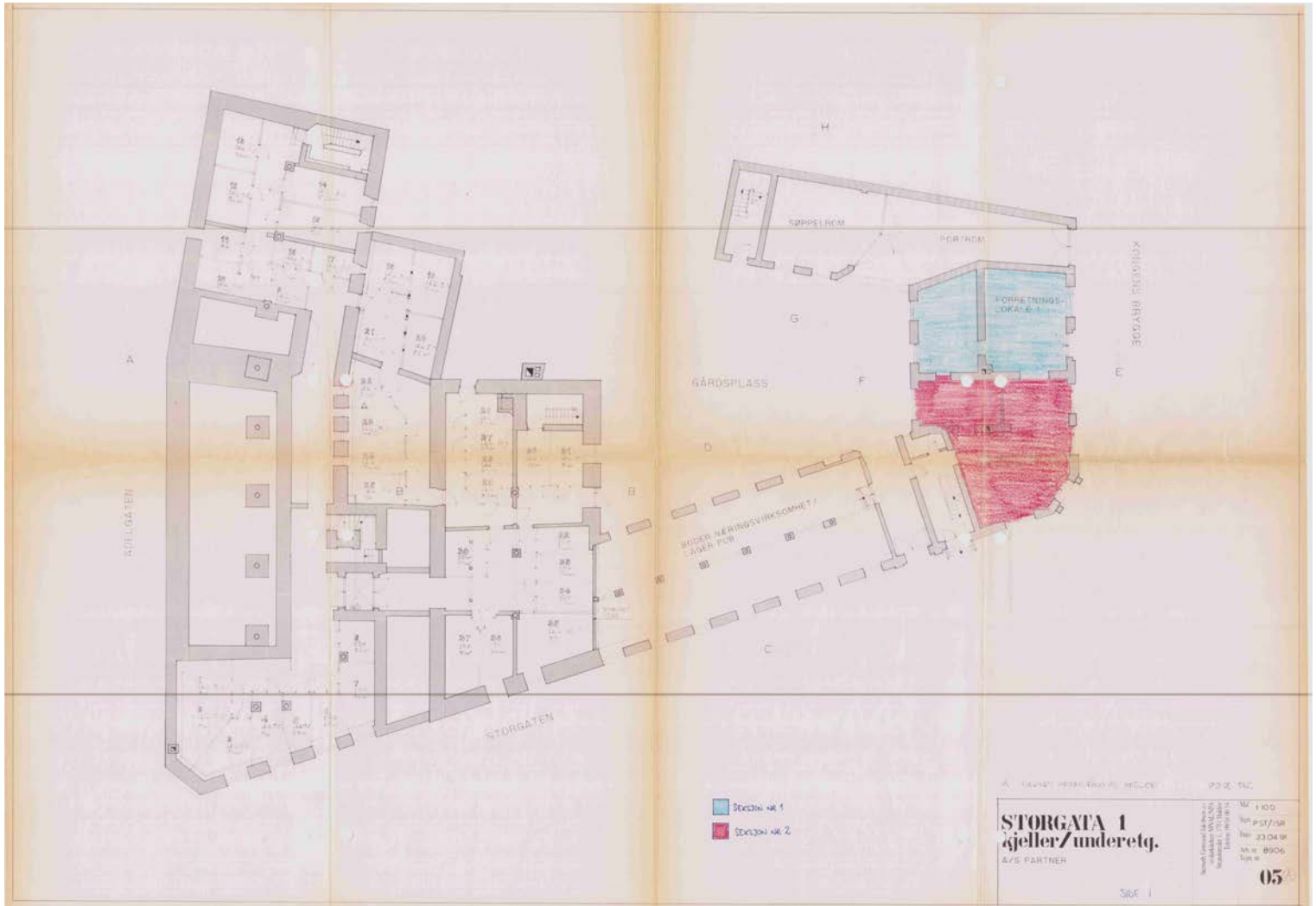
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Storgaten 1

7. Supplerende tekst

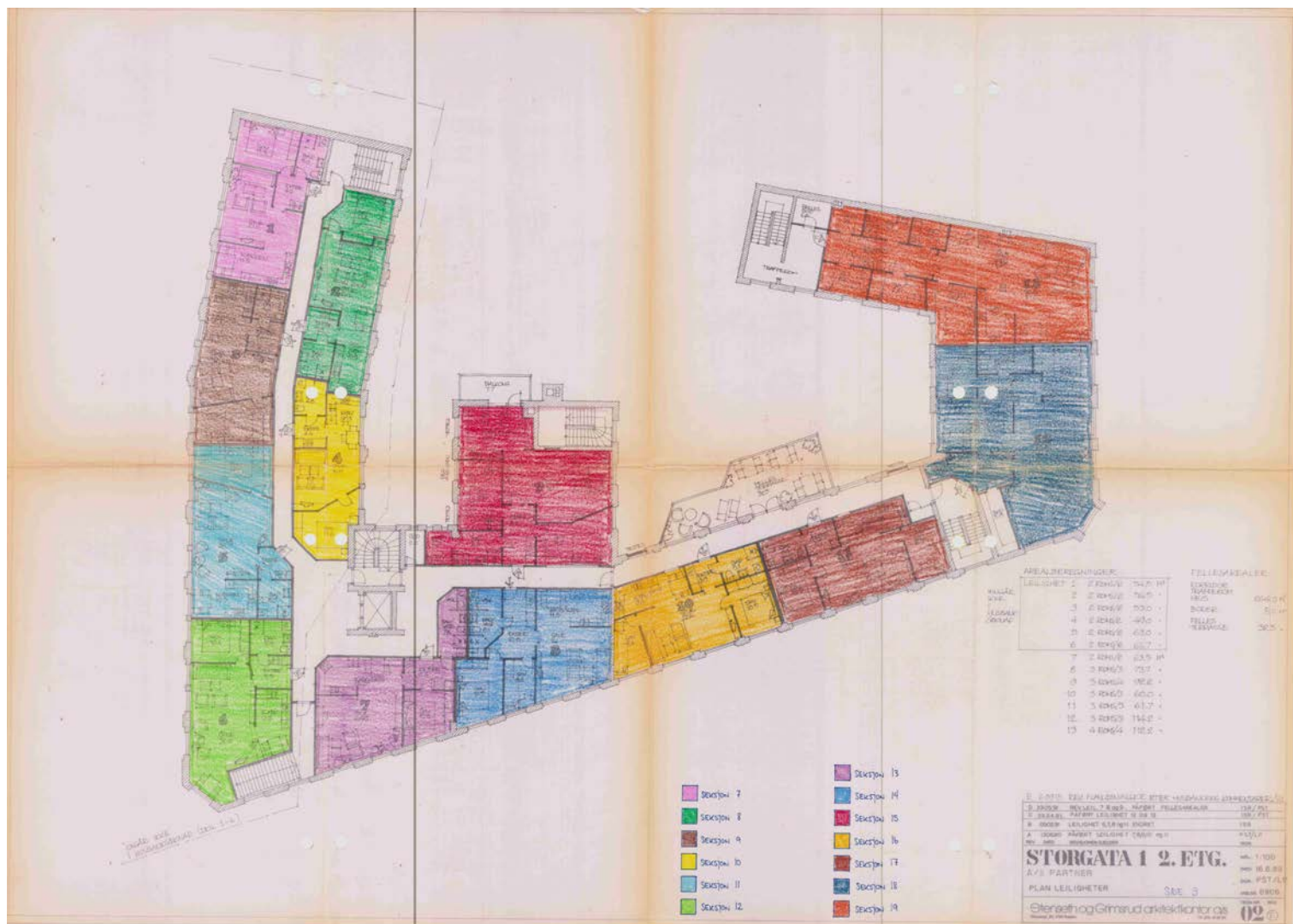
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12.12.91	A/S PARTNER Storgt. 1 - Boks 90 1751 HALDEN
Sted	
Halden	

Tinglysingsstempel













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

[illegible][illegible]

Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 09:33
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250023 (gjelder saksnummer 5456089)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Wold Sonja
Adresse: Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN
Målnummer: 7359992906220960

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1995
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

17. mars 2025 kl. 15:13 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Det elektriske anlegget på Olav Vs gate 1 - gnr. 160, bnr. 366, snr. 28 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sonja Wold		

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

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

**For Elvia AS
tilsyn**

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post vera.gummesen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/366/0/28, Olav Vs gate 1, 1767 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	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.

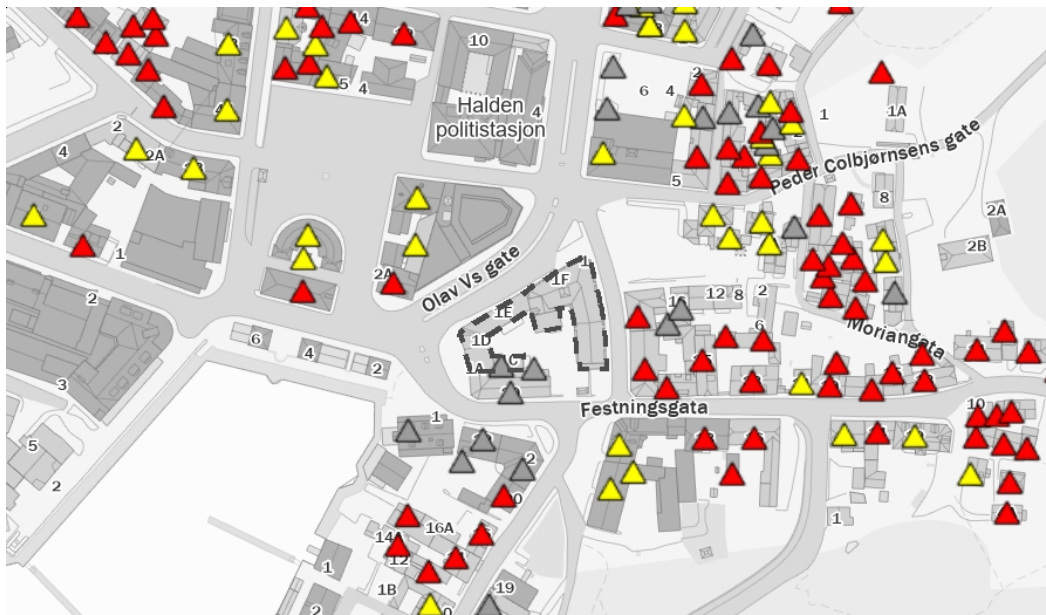
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.54 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	131.4 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.07 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 24.02.2025

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 objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

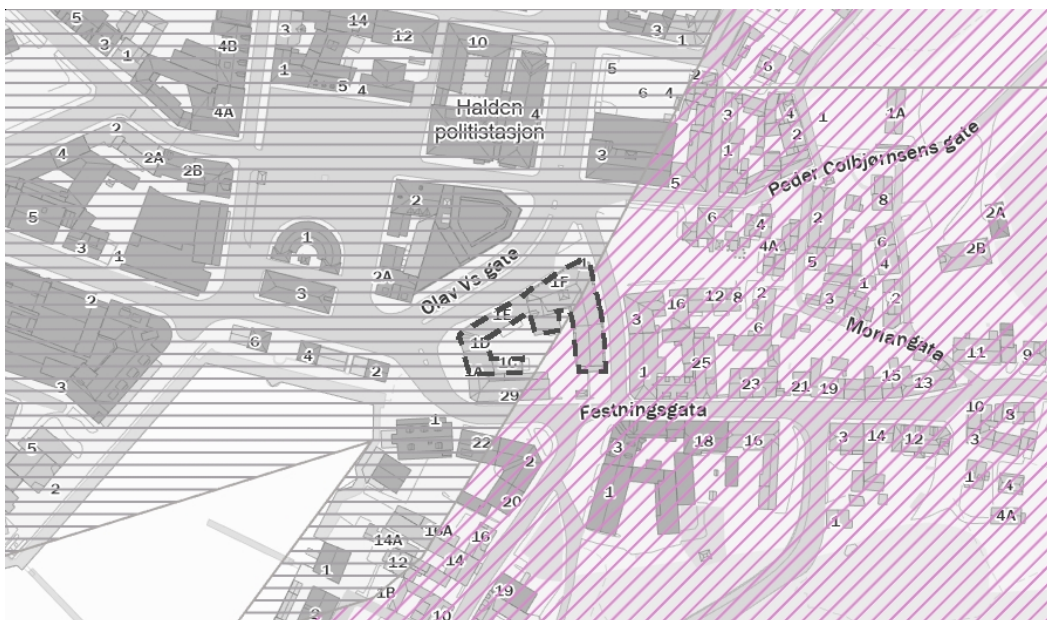
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

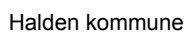
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

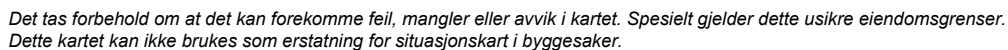
Beskrivelse

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 forhøyde 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)



Eiendom: 160/366/0/28
Adresse: Olav Vs gate 1
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000



Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Festningsveien 1 min 0.1 km
Linje 33, 301, 302, 303, 304, 306

Halden stasjon 6 min 0.4 km
Linje RE20

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 11 min 0.7 km
72 elever, 6 klasser

Os skole (1-7 kl.) 15 min 1.1 km
252 elever, 15 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min 1.1 km
338 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 1.3 km
362 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 15 min 1.1 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 5 min 2.6 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Kviketomta Halden 2 min

Thon Hotel Halden 3 min

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

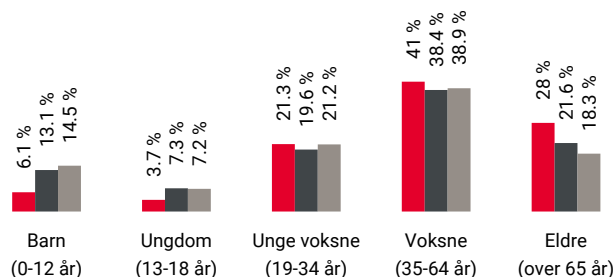
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 1 min 0.1 km
32 barn

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 18 min 1.3 km
74 barn

Høvleriet barnehage (0-5 år) 20 min 1.4 km
95 barn

Dagligvare

Kiwi Olav Vs Gate 3 min 0.2 km
PostNord

Joker Torvet Halden 4 min 0.3 km
PostNord, søndagsåpent

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

	Knardal balløkke	11 min	
	Ballspill	0.8 km	
	Bakbanken - ballbinge	13 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Timeout Energy Club	8 min	
	SKY Fitness Halden	9 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Tista Senter

10 min



Apotek 1 Ørnen Halden

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



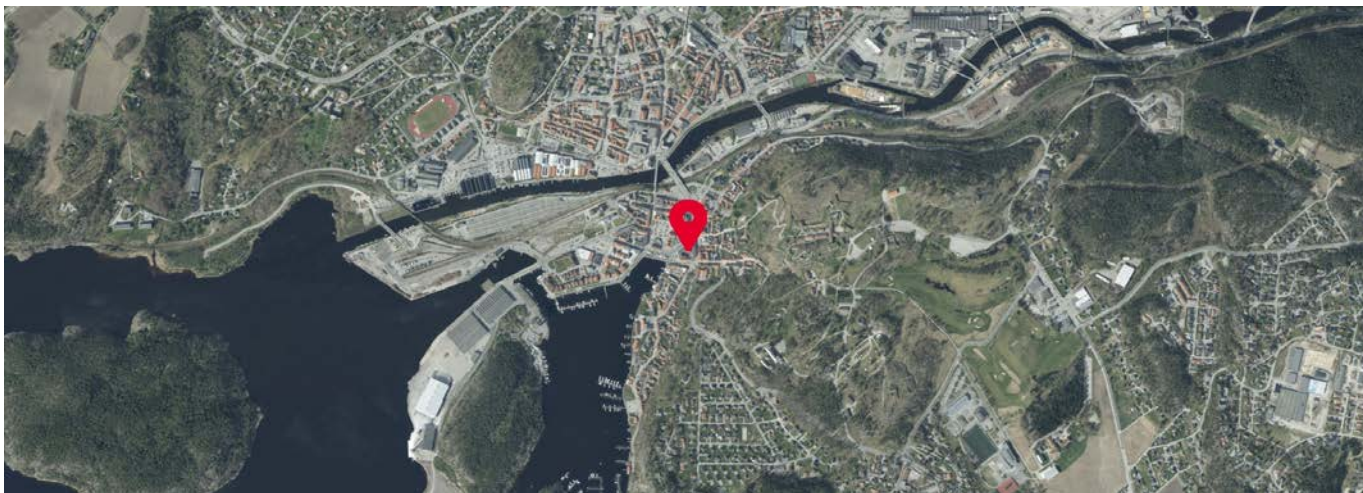
0%

62%

Sydsiden
Halden
Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olav Vs gate 1
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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