

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Eva Marie Nordby

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 86/86 kvm
Tomtstr.: 2553.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 3
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1101250068

Totalt modernisert selveier med meget god standard.

Velkommen til sameiet Gimle Herregård - og denne særdeles velholdte og påkostede selveide leiligheten. Lave felleskost. 2. soverom. Parkeringskjeller.

Hele leiligheten er gjennomgående påkostet med flotte materialvalg på både overflater og innredninger. Det er bla tidløs og solid enstavs eikeparkett. Ny peisovn, nye spotter, elektrisk markise og persiener. Lysmalte slette vegger og himlinger. Delikat takhøy kjøkkeninnredning med integrerte kvalitetshvitevarer. Kjøkken har stor arbeidsflate med frokostplass i karnappet. Her nyter man utsikt til sjøen. Meget godt med skapplass. Badet er flislagt på både gulv og på vegg, med dusj, wc, tidløs innredning. Ny varmtvannsbereder, samt nytt røropplegg på kjøkken og bad i 2018.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Andre vedlegg	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, gang med garderobeskap, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan

Areal i parkerings kjeller er ikke medtatt i henhold til måleregler. Parkeringsplass for 1 bil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2553.9 m²

Tomtebeskrivelse

Vestvendt i skrånende og terrassert terreng. Tomten er felles for sameiet og har asfalterte kjøre- og gangveier. Det er opparbeidet egen uteplass med plen og bed i tilknytning til 13L seksjonen. Her er det en lun og deilig uteplass med formiddagssol i tilknytning til inngangspartiet.

Nede ved hovedinnkjøringen er det adkomst til garasjeanlegget hvor man har 1 parkeringsplass til hver leilighet. Elektrisk styrt kjøreport med fjernkontroll. I tillegg er det utvendig p-plasser for besøkende.

Beliggenhet

Høyt og fritt med sol til langt ut i de sene kveldstimer. Flott utsikt ut over byen og

innseilingen - og videre mot vest. Her bor du deilig til med kort gangavstand ned til sentrum, og busstopp like over veien. I nærområdet har vi flotte turområder, ikke minst i den frodige, og fredede Schultzedalen like ved med turveier som strekker seg fra sentrum og helt opp til markagrensen.

Adkomst

Innkjøring fra Gimleveien direkte til parkeringskjeller. Trapper/gangstier opp til leiligheten i 13L.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhus, og leilighetsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med selvbærende takstoler som er tekket med betongtakstein med undertak av asfaltimpregnerte plater. Vinduer har 2-lags glass og malte trekarmer. Utvendig trapp er oppført på stålkonstruksjon og har trinn i betong. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Felles garasje: noe fukt ved kraftig regnvær.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Behov for god lufting ved opptenning.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Loft: noe råte/mugg

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spotter i stuetak, og en ekstra på vaskerom.

Arbeid utført av Olaf Hansen - Sikringen.

25: Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det stilles spørsmål ved naboens kameraovervåking. Styret i sameiet følger opp.

26: Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mulig felleslån i forbindelse med at tak skal byttes.

Innhold

Entre med garderobe, 2 soverom, dusj/wc, vaskerom, stue/spisestue med åpen løsning til lekkert kjøkken og videre utgang til solrik veranda.

Loft med lagringsplass. Parkeringskjeller.

Standard

Hele leiligheten er pusset opp - både overflater og innredninger: Her er det tidløs og solid enstavs eikeparkett på gulv. Lysmalte, slette vegger og himlinger. Delikat takhøy kjøkkeninnredning med integrerte kvalitetshvitevarer. Kjøkkenet har en stor og god arbeidsflate med frokostplass i karnappet - her nyter man utsikt til sjøen! Meget godt med skaplass. I stuen er det en ny energiøkonomisk rentbrennende peisovn. Elektrisk styrt markise på verandaen. Badet er flislagt på både gulv og på vegg. Badet er som resten av leiligheten nytt og har dusj, wc og tidløs baderomsinnredning. Separat vaskerom som er plassert på innsiden av badet. Stor og god skyvedørsinnredning har vi både på hovedsoverom og i garderobeavdelingen tilknyttet entrè.

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:

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taket er oppført med selv bærende takstoler, tekket med betong takstein, undertak av asfalt impregnerte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke tett rundt takgjennomføringer, gjelder både takhatter og rundt pipe. Det er fuktmerker i forbindelse med takgjennomføringer og det er enkelte flekker med

mugg i undertaket på østside av bygningen. Det er noe begrenset luftespalter langs rafter på deler av kaldloftet. Plate under vifte motorer er skadet av fuktsvelling, årsak kan være kondensvann.

Tiltak

- Forholdet bør utbedres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmner, de fleste vinduene er fra byggeåret med unntak av vindu på soverom fra 2010 og vinduer i karnapp fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vindu på soverom mot øst har noe merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmner og glassrammer. Generelt er pakninger på vinduene fra byggeåret blitt harde og tetter dårlig, på ett vindu er pakningen for kort, avvikene medfører trekk.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør monteres ventiler i vegg på rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner, ukjent alder. Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater, montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er liten avstand fra underkant av terskel til altan gulvet.

Tiltak

- Snø utenfor og inntil døren bør ryddes vekk slik at døren ikke blir oppfuktet på grunn av dette.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er oppført med papptekking på dekke under tremmegulvet, ukjent alder på pappen, mest trolig fra byggeåret, gulvbordene ble montert nye i 2018, kontroll av pappen ble da utført i følge eier og funnet i orden, arbeidene ble utført av Bjerkeli.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan avsluttes et stykke opp på veggen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Løsningen krever hyppig vedlikehold av bordkledningen i nedkant på veggen. Alder og tilstand på papptekking bør undersøkes ytterligere.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG2

Utvendig trapp er oppført på stålkonstruksjon og har trinn i betong. Galvanisert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Utforming av rekkverk kan utgjøre en fare for små barn.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk bør endres av sikkerhetsmessige grunner. Kostnad er ikke medtatt da dette er sameiets ansvar.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Det er eike parkett på gulv i stue, kjøkken, soverommene og vindfang, det er varmemefolie under parketten på alle rom unntatt det store soverommet. På teknisk rom er det belegget med oppbrett på vegger og det er montert sluk i gulvet. På vegger er det malt tapet i stue, kjøkken og vindfang samt teknisk rom, fabrikkmalte profil freste plater på soverommene. I himlinger er det benyttet malte himlingsplater i alle rom unntatt på bad og vaskerom der det er malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe knirk i gulvet enkelte steder.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å utbedre dette.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri

radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³. Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Det er oppført ett løps pipe av lettklinker elementer, det ble montert vedovn i 2018, ukjent om det er montert ovn i leiligheten under denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ett løps pipe medfører at det kan bli lytt mellom etasjene om det er montert vedovn i etasjen under og det kan oppstå problemer med trekk om avtrekksvifter benyttes av boligen under uten at spjeldet på ovnen der er lukket.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Vær oppmerksom på forholdet i forbindelse med bruk av ovnen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

2 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør til vaskerom er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket. Det er ikke fremvist bilder i forbindelse med arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er ikke synlig tett rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

Tiltak

- Tetting rundt rør i vegg må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2 Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke mulig å se hvordan løsningen med skyvedør og membran under denne er utført.

Tiltak

- Løsningen med membran og skyvedør må innhentes/undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

2 Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak, avtrekkshetten ble montert ny i 2018.

Motor for viften er plassert på kaldloftet og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er noe ulyd av lageret, viften er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utskifting av motor siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør, alt over etasjeskille ble lagt nytt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Det kan være mulig å stake via sluker for deler av anlegget.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Det kan være stakepunkt andre steder på anlegget, må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, ventil i karm på vinduer fra byggeåret og ventil i vegg på stue, det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring, 11 underkurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A, 2 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Kommentar: Anlegget ble kontrollert av DLE den 12.11.2009, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av alder på deler av anlegget og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Omkringliggende områder rundt eiendommen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommens infrastruktur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at taklampe på gjesterom ikke følger med.

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken følger med. Her er det integrert kjøøl og frys, oppvaskmaskin, komfyr og induksjon koketopp. Vaskemaskin følger ikke med.

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

Parkering

1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller. I tillegg en utvendig gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

5547288

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med middels til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Vedovn i stue fra 2018. Varmefolie i gulv under parketten, unntatt soverom. Det er varmekabler i flislagte gulv på bad og vaskerom.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 16 475

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 239

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 683 282

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 733 128

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

872/17240

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker utvendig vedlikehold av bygninger og fellesareal, felles strøm, forretningsfører, tv og internett, felles forsikring mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 500

Kommentar fellesgjeld

Felles ved siste årsoppgjør er nå innfridd og det er pt ingen fellesgjeld for seksjonen. Det kan bli ny fellesgjeld i forbindelse med at tak skal byttes trolig i 2026.

Andel fellesformue

Kr 43 745

Andel fellesformue dato

03.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Gimle Herregård

Organisasjonsnummer

911823233

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 seksjoner med fellesfunksjoner som hovedsakelig er garasjeplasser i parkeringskjeller. Det er felles vedlikehold via sameiet av utvendige forhold, fellesrom, veier, trapper samt fellesgarasjer. Det er registrert et realsameie som omfatter garasjeanlegget. Eiebrøk på 1/8.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per september 2023.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Bytting av tak er forventet i løpet av de neste 2-3 årene og det vil bli vurdert evt behov for økning av felleskostnader når det vedtas at det må gjøres.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse, men eierforhold og utleie skal meldes styret.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke inntatt noen bestemmelser i vedtektene vedr husdyr, med styreleder opplyser at det er tillatt med ett husdyr per leilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 3, seksjonsnummer 8 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/3/8:

21.12.1988 - Dokumentnr: 7355 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER NOK 840.000

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2021 - Dokumentnr: 1396324 - Jordskifte

Saksnummer: 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD

Oslo og Østre Viken Jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1988 - Dokumentnr: 7355 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 872/17240

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/boligbygg (4-mannsbolig) datert 16/1-1988.v

Opplysninger om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning stemmer ikke med tegninger.

- Bod som er vist på tegningen utgjør en del av vindfanget med garderobeskap og en teknisk bod med varmtvannsbereder. Endringen er godkjent som ikke søknadspliktig tiltak hos kommunen, ref svar fra kommunen datert 11.6.25.

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ikke søknadspliktig endring.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger hovedsakelig kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

I følge vedlagte reguleringsplankart så ligger en mindre del av eiendommen (vestredel av tomten som går langs Gimleveien) i reguleringsplan G115 del av Gimleveien med formål boliger.

Adgang til utleie

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

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 odelsrett 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (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 86 140

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16511,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, opplysninger forretningsfører og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

16.01.2026

























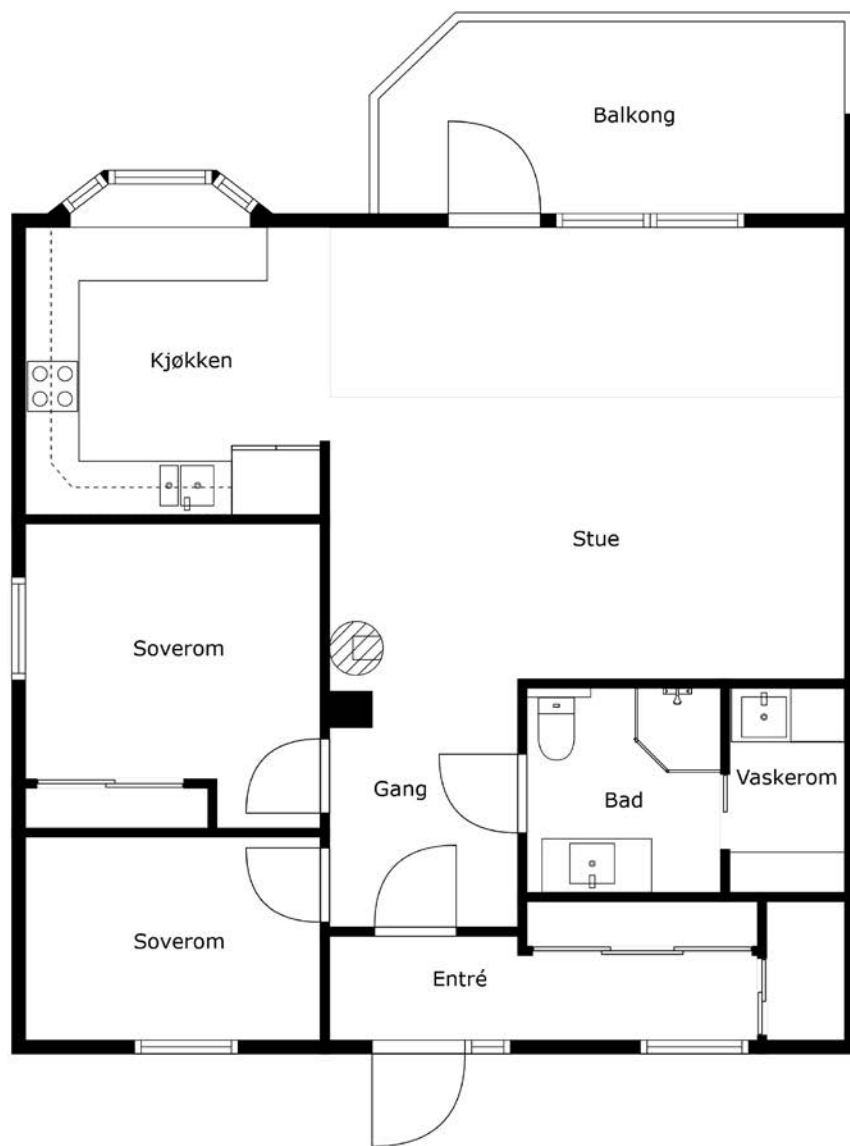


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gimleveien 13 L, 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 3, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 13324-1603

Referansenummer: QF1671

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gimleveien herregård sameie består av totalt 16 bolig seksjoner og 2 felles seksjoner fordelt på fire bygninger som er vertikal og horisontaldelt. Seksjon 8 ligger i 2 etasje, i den øvre rekken, det er felles garasje kjeller under bygningene som ligger i den nedre rekken.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er oppført med selvberende takstoler, teknet med betong takstein, undertak av asfalt impregnerte plater.
Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmar, de fleste vinduene er fra byggeåret med unntak av vindu på soverom fra 2010 og vinduer i karnapp fra 2024.
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmar, ukjent alder.
Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater, montert i 2018.
Altan er oppført med papptekking på dekke under tremmegulvet, ukjent alder på pappen, mest trolig fra byggeåret, gulvbordene ble montert nye i 2018, kontroll av pappen ble da utført i følge eier og funnet i orden.
Utvendig trapp er oppført på stålkonstruksjon og har trinn i betong.
Galvanisert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er eike parkett på gulv i stue, kjøkken, soverommene og vindfang, det er varmemefolie under parketten på alle rom unntatt det store soverommet.
På teknisk rom er det belegget med oppbrett på vegger og det er montert sluk i gulvet.
På vegger er det malt tapet i stue, kjøkken og vindfang samt teknisk rom, fabrikkmalte profil freste plater på soverommene.
I himlinger er det benyttet malte himlingsplater i alle rom unntatt på bad og vaskerom der det er malte gipsplater.
Etasjeskille er utført med bjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er oppført ett løps pipe av lettklinker elementer, det ble montert vedovn i 2018, ukjent om det er montert ovn i leiligheten under denne.
Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmar.
Dør fra vindfang har glass og heltre dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget helt nytt i 2018, gjeldende forskrift er 2017.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 25mm.
Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran uten dokumentasjon, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning.
Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.
Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.
Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Rommet er bygget helt nytt i 2018, gjeldende forskrift er 2017.
Det er malte plater på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm.
Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran uten dokumentasjon, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekar nedfelt i benkeplate.
Rommet har mekanisk avtrekk via vifte på badet, tilluft under døren.
Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader.
Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2018 og har malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt.
Det er installert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.
Vegger over benkeplate er kledd med fliser. Alle hvitevarer med unntak av kjøleskap og fryseskap er fra 2018.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak, avtrekksketten ble montert ny i 2018.
Motor for viften er plassert på kaldloftet og er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, nytt i 2018.
Avløpsanlegget er utført med plastrør, alt over etasjeskille ble lagt nytt i 2018.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, ventil i karm på vinduer fra byggeåret og ventil i vegg på stue, det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Varmtvannsbereider er plassert på teknisk rom, ca 150 liter, 2018 modell.
Tilkoblet med stikkontakt.
400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 40A hovedsikring, 11 underkurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A, 2 stk 15A og 4 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

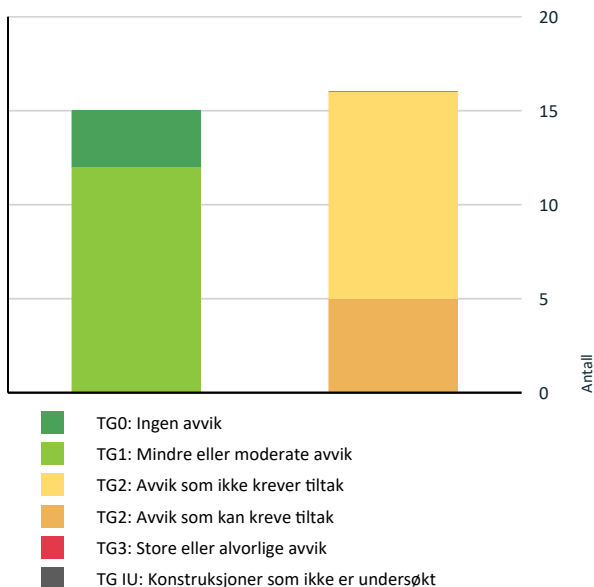
Planløsning stemmer ikke med tegninger, bod som er vist på tegningen utgjør en del av vindfanget med garderobeskap og en teknisk bod med varmtvannsbereder.

Endringen er godkjent som ikke søknads pliktig tiltak hos kommunen, ref svar fra kommunen datert 11.6.25

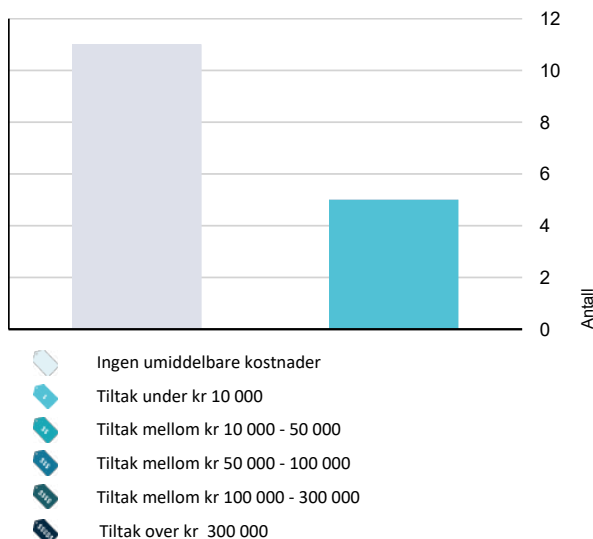
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ikke søknads pliktig endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert kaldloft, altan, vinduer og ytterdører. Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på. Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer av eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og
himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Leiligheten er i fin stand, alle overflater er nye, nytt bad, vaskerom, kjøkken, vann, avløp og det elektriske anlegget er nytt i 2018.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye vinduer i karnappet.
2018	Modernisering	Hele leiligheten ble fornyet innvendig, ny isolasjon i vegger, alle vegg og gulv overflater ble byttet, varmemefolie i gulv på stue, kjøkken, vindfang og ett av soverommene. Alt av vannrør byttet, mye av det elektriske anlegget er byttet, nytt bad og vaskerom og nytt kjøkken. Montert vedovn, lagt nytt terrassegulv og montert ny terrassemarkise med elektrisk drift og utvendige persienner på karnapp på kjøkken. Ny balkongdør montert.
2010	Modernisering	Vindu på sørvegg byttet

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført med selv bærende takstoler, tekket med betong takstein, undertak av asfalt impregnerte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet rundt takgjennomføringer, gjelder både takhatter og rundt pipe.

Det er fuktmerker i forbindelse med takgjennomføringer og det er enkelte flekker med mugg i undertaket på østsiden av bygningen.

Det er noe begrenset luftspalter langs raftene på deler av kaldloftet.

Plate under vifte motorer er skadet av fuktsvelling, årsak kan være kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Mugg



Ikke tett rundt takgjennomføringer



Ikke tett rundt takgjennomføringer



Fuktsvelling på plate under avtrekksvifte.

Vinduer

Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmmer, de fleste vinduene er fra byggeåret med unntak av vindu på soverom fra 2010 og vinduer i karnapp fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på soverom mot øst har noe merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufing. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmmer og glassrammer.

Generelt er pakninger på vinduene fra byggeåret blitt harde og tetter dårlig, på ett vindu er pakningen for kort, avvikene medfører trekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør monteres ventiler i vegg på rom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kort pakning



Merker etter kondensvann

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, ukjent alder.

Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater, montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er liten avstand fra underkant av terskel til altan gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snø utenfor og inntil døren bør ryddes vekk slik at døren ikke blir oppfuktet på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med papptekking på dekke under tremmegulvet, ukjent alder på pappen, mest trolig fra byggeåret, gulvbordene ble montert nye i 2018, kontroll av pappen ble da utført i følge eier og funnet i orden, arbeidene ble utført av Bjerkeli.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan avsluttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Løsningen krever hyppig vedlikehold av bordkledningen i nedkant på veggen. Alder og tilstand på papptekking bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført på stålkonstruksjon og har trinn i betong. Galvanisert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utforming av rekkverk kan utgjøre en fare for små barn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i rekkverk bør endres av sikkerhetsmessige grunner.
Kostnad er ikke medtatt da dette er sameiets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er eike parkett på gulv i stue, kjøkken, soverommene og vindfang, det er varmemefolie under parketten på alle rom unntatt det store soverommet. På teknisk rom er det beleg med oppbrett på vegger og det er montert sluk i gulvet. På vegger er det malt tapet i stue, kjøkken og vindfang samt teknisk rom, fabrikkmalte profil freste plater på soverommene. I himlinger er det benyttet malte himlingsplater i alle rom unntatt på bad og vaskerom der det er malte gipsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med bjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m3.
Kostnad for kontroll medtatt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Det er oppført ett løps pipe av lettklinker elementer, det ble montert vedovn i 2018, ukjent om det er montert oven i leiligheten under denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ett løps pipe medfører at det kan bli lytt mellom etasjene om det er montert vedovn i etasjen under og det kan oppstå problemer med trekk om avtrekksvifter benyttes av boligen under uten at spjeldet på ovnen der er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på forholdet i forbindelse med bruk av ovnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



🕒 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.
Dør fra vindfang har glass og heltre dørblad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget helt nytt i 2018, gjeldende forskrift er 2017.

Det er fremvist noe dokumentasjon, sjekkliste datert 1.4.til 20.4.2018 samt dokumentasjon teknisk godkjenning på type membran og fugemasse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

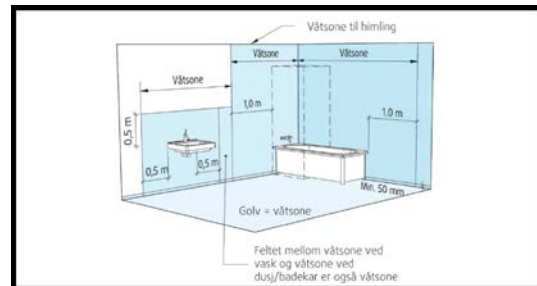
Dør til vaskerom er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omfang våtzone

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket. Det er ikke fremvist bilder i forbindelse med arbeidet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Det er ikke synlig tett rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting rundt rør i vegg må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke synlig tetting rundt avløpsrør.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

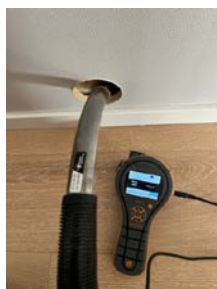
2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er bygget helt nytt i 2018, gjeldende forskrift er 2017.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan løsningen med skyvedør og membran under denne er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med membran og skyvedør må innhentes/undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Membran under skyvedør.



2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekar nedfelt i benkeplate.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte på badet, tilluft under døren.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

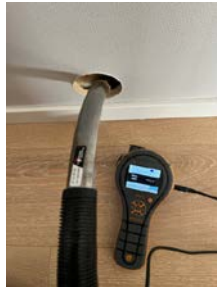
2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2018 og har malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt. Det er installert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem. Vegger over benkeplate er kledd med fliser. Alle hvitevarer med unntak av kjøleskap og fryseskap er fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak, avtrekkshetten ble montert ny i 2018. Motor for viften er plassert på kaldloftet og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe ulyd av lageret, viften er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utskifting av motor siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Viftemotor på kaldloft

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, nytt i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør, alt over etasjeskille ble lagt nytt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Det kan være mulig å stake via sluker for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan være stakепunkt andre steder på anlegget, må undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufting over tak

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes, ventil i karm på vinduer fra byggeåret og ventil i vegg på stue, det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på teknisk rom, ca 150 liter, 2018 modell.
Tilkoblet med stikkontakt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring, 11 underkurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A, 2 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1989 Det meste av anlegget er fornyet i 2018, men det omfatter ikke hele anlegget, deler av dette kan være fra opprinnelig byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som ble utført i 2018.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 12.11.2009 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget ble kontrollert av DLE den 12.11.2009, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av alder på deler av anlegget og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Omkringliggende områder rundt eiendommen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

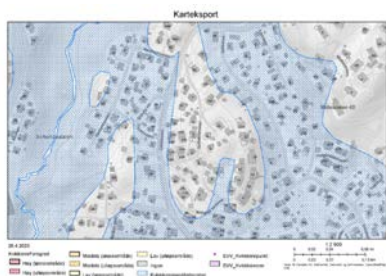
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommens infrastruktur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

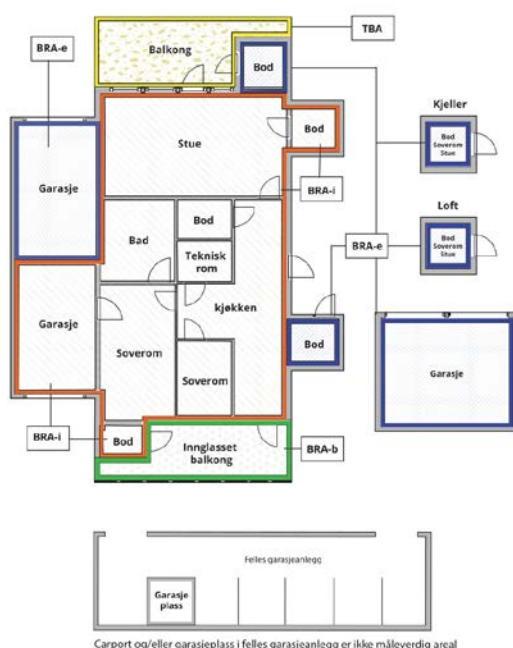
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	86			86	11
SUM	86				11
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, Gang med garderoberesk, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Teknisk rom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i parkerings kjeller er ikke medtatt i henhold til måleregler. Parkeringsplass for 1 bil.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med tegninger, bod som er vist på tegningen utgjør en del av vindfanget med garderoberesk og en teknisk bod med varmtvannsbereder.

Endringen er godkjent som ikke søknads pliktig tiltak hos kommunen, ref svar fra kommunen datert 11.6.25

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, ikke søknads pliktig endring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Etasjehøyde 2,36meter

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Eva Marie Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	3		8	2553.9 m²	Matrikkelrapport	Ikke relevant
Adresse							
Gimleveien 13 L							
Hjemmelshaver							
Nordby Eva Marie							
Boligselskap				Organisasjonsnr			
Gimle herregård Sameie							
Felles formue				911823233			
Kr. 43 745 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum.
Kort vei til Schultzedalen med turstier og gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 16.2.23

Om tomten

Felles tomt som er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser og veier, støttemurer og trapper i forbindelse med dette i betong. Det er opparbeidet noe plenarealer og tomten er beplantet med busker og planter samt noe steinbed.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 413 100	2025	
Formuesverdi	År	Kommentar
541 020	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Inkludert i felleskostnader

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	08.01.1988		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	16.01.1988		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	03.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eiendoms kart	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	03.04.2025		Gjennomgått	9	Nei
Elvia	04.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	26.02.2024		Gjennomgått	9	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
NVE kart	26.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Boligopplysninger	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	11.06.2025	Korrigerer av tekst på vaskerom.
3	11.06.2025	Korrigerer av tekst på vaskerom.
4	11.06.2025	Korrigerer årstall på vinduer i karnapp
5	11.06.2025	
6	16.06.2025	Korrigert litt på tekst på altan.
7	18.06.2025	Korrigerer av tekst under lovligheit.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF1671>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250068	

Selger 1 navn
Eva Marie Nordby

Gateadresse	
Gimleveien 13L	

Poststed	Postnr
HALDEN	1777

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind (Eika)

Polise/avtalnr.

5547288

Document reference: 1101250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles garasje: noe fukt ved kraftig regnvær

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er behov for god lufting ved opptenning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loft: noe råte/mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spotter i stuetak, og en ekstra på vaskerom.

Arbeid utført av

Olaf Hansen - Sikringen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250068

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det stilles spørsmål ved naboens kameraovervåking. Styret i sameiet følger opp.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Mulig felleslån i forbindelse med at tak skal byttes.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Marie Nordby	82e8fb5d9da323253be4a 0017b54715d8e72e8b2	16.01.2026 10:13:35 UTC	Signer authenticated by One time code

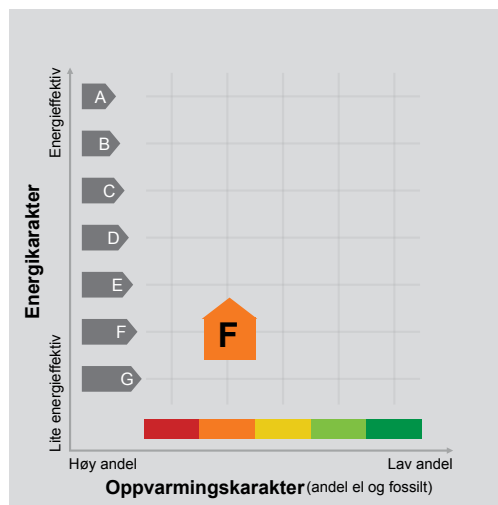
Document reference: 1101250068

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

ENERGIATTEST



Adresse	Gimleveien 13L
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6194842
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113881
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Gimleveien 13L - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatland Linje 32, 35	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	19 min 1.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	12 min
St. Josept Halden	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

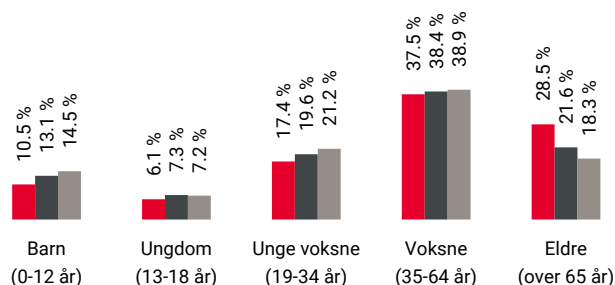
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	16 min 1.2 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Halden Post i butikk	16 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



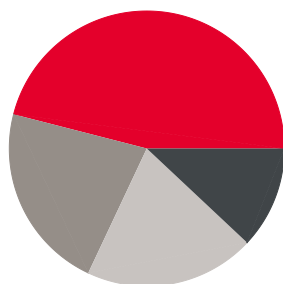
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Os skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Porsnes vgs. Idrettshall.	13 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	14 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	15 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

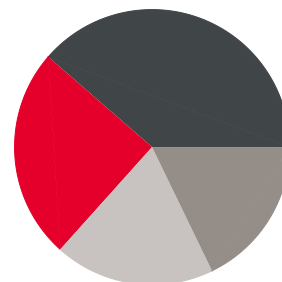
19 min



Apotek 1 Svanen Halden

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



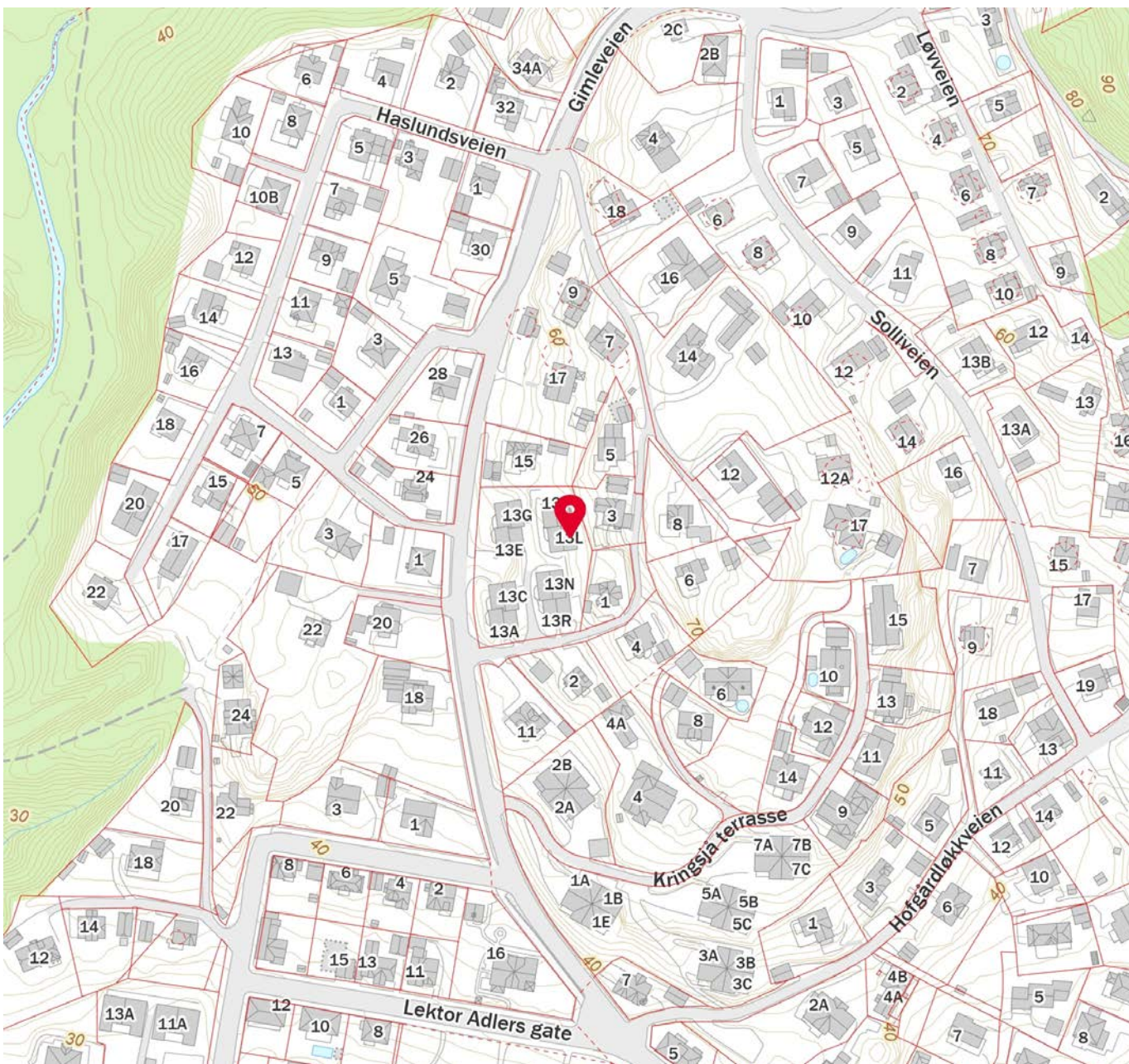
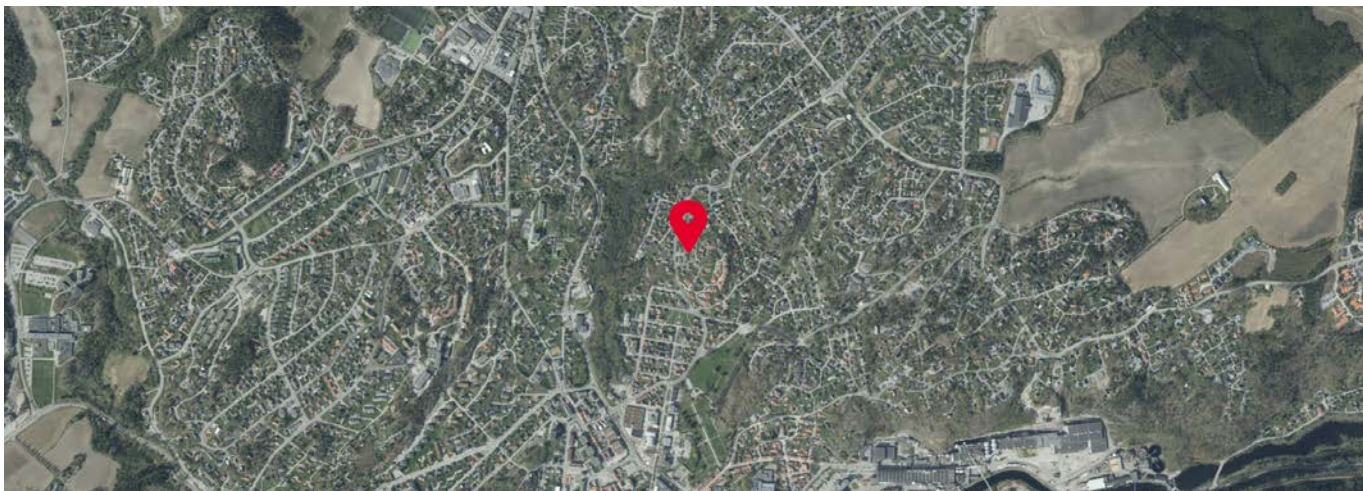
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 4. april 2025 12:30
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Gimleveien 13L (1101250068) (gjelder saksnummer 5459135)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Eva Marie Nordby, Gimleveien 13 L, 1777 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.11.2009.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

03. april 2025 kl. 12:52 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt oversendes forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Gimleveien 13L, 1777 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	3 637,99 kr
Eiendomsskatt	4 239,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	3 879,41 kr
Sum	15 490,81 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1413100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 239,00 kr	1 059,75 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
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	26 m3	29,18 kr	1/1	0 %	758,55 kr	758,55 kr
A kto vann innev. år	26 m3	29,18 kr	1/1	0 %	758,55 kr	189,64 kr
Innbet. forskudd vann	-25 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-729,38 kr	-729,40 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	26 m3	47,53 kr	1/1	0 %	1 235,65 kr	1 235,65 kr
A kto avløp innev. år	26 m3	47,53 kr	1/1	0 %	1 235,65 kr	308,91 kr
Innbet. forskudd avløp	-25 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-1 188,13 kr	-1 187,95 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	16 474,95 kr	4 176,42 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: 03.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	8
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 237762138

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 6194842

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Gimleveien 13L, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.02.2014	Tilsyn	25.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237762138

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
BYGNINGSAVDELINGEN

FERDIGATTEST.

SAK NR: 139-B/88 GNR/BNR: 98/3
BYGGEPLASS: Gimleveien 13 J,K,L,M (hus 2)
BYGGHERRE: Eiendomsselsk. Gimle Herregård, Pb.1742, 1600 FR.STAD
ANMELDER: Eiendomsselsk. Gimle Herregård
ANSVARSHAVENDE: Arild Lund, Sponvikavn. 208, 1762 SPONVIKA

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/boligbygg (4-mannsbolig)

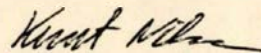
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

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: Avløp fra sikkerhetsventil på varmtvannsberedere
i l.etg. må føres til sluk.

Halden, den 16/1-1988


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE
SAMEIET GIMLE HERREGÅRD**

Sameiet:	Gimle Herregård
Organisasjonsnr.	911 823 233
Kreves det godkjenning av ny seksjons eier:	Styret skal ha beskjed, se vedtekter
Dyrehold:	Kontakt styret
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om sameiet er gjort ut fra de opplysningene vi som foretningsfører har om sameiet og hva vi har notert i våre register om sameiet og seksjonen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 03.04.25 Side 1 av 2

Gimle herregård Sameie	V³ r ref.:	519/8	Fjdselsdato eier:	05.10.1950
GIMLEVEIEN 13 L	Type:	SAMEIE		
1777 HALDEN	Eiere:	Eva Marie Nordby		
Organisasjonsnr: 911 823 233	Seksjonsnr: 8			

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 3 100

Felleskostnader: Felleskostnader 3 100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	5 759
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	91 363

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Stefansson

Adresse: Gimleveien 13H

Postnr/-sted: 1777 HALDEN

Telefon: Mob.: +4748251372

E-post: stian2504@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	43 745	Gjeld:	5 759	Andre inntekter:	1 703
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1989

G³ rds/bruksnr: 98/3 - seksjon:8

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2610.9
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika forsikring AS	Polisenr:	5547288
--------------	--------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1990		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	BTA 872
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Firemannsboliger

Fasiliteter:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 03.04.25 Side 2 av 2

Gimle herreg³ rd Sameie

V³ r ref.: 519/8

Fjdselsdato eier: 05.10.1950

GIMLEVEIE 13 L

Type: SAMEIE

1777 HALDEN

Eiere: Eva Marie Nordby

Organisasjonsnr: 911 823 233

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gimle herregård Sameie mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 7.mars 2025

Antall fremmøtte: 12

Antall stemmeberettigede: 10

Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Anne Brit Stensrød

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

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

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr: 8 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 2 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Stefansson ble gjenvalgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem (sekretær) Anne Brit Stensrød ble gjenvalgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Styremedlem velges for 2 år: Lars Bjørgesæter ble gjenvalgt for 2 år.

Styremedlem velges for 2 år: Marianne Kristiansen ble gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Asbjørn Billington

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag

6.1 Beskjæring/fjerning av tuja

Seksjon 15 ønsker at sameiet skal prioritere beskjæring eventuelt fjerning av tujaene foran seksjonene A-D.

Vedtak:

Seksjon 15 ønsket ikke å melde dette til årsmøte, men til beboermøte. Blir diskutert på beboermøte etter årsmøtet.

6.2 Avklaring av utvendig endringer på bygningen

Seksjon 15 ønsker en nærmere avklaring fra styret på hva den enkelte seksjon kan utføre av utvendige endringer på bygningene. Vi ønsker også at når styret godkjenner eventuelle bygningsmessige fasadeendringer at det informeres til resten av sameiet.

Vedtak:

Man kan ikke gjennomføre bygningsmessige fasadeendringer uten at det blir vedtatt med 2/3 flertall på årsmøte. Styret sjekker opp med vedtektene og det blir diskutert videre på beboermøte.

6.3 Sprosser på vinduene

Styret ønsker en ensretting når det gjelder om vi skal ha sprosser på vinduene i sameiet. Enten må alle ha sprosser, eller alle fjerne sprossene. Styret ønsker en avstemning på årsmøtet.

Vedtak:

Stemmer for sprosser på alle vinduene: 6

Stemmer for ingen sprosser: 6

Årsmøtet utsetter saken.

Møte hevet: 17:45

Møte er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 17.03.2025

Sekretær Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 17.03.2025

Protokollvitne Anne Brit Stensrød (sign.) 17.03.2025

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2023 Gimle herregård Sameie

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Gimle herregård Sameie ligger i Halden kommune
Sameiet består av 16 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Stian Stefansson, Gimleveien 13H
Styremedlem, Anne Brit Stensrød, Finnstadveien 335
Styremedlem, Lars Bjørgesæter, Gimleveien 13 K
Styremedlem, Marianne Kristiansen, Gimleveien 13 P
Varamedlem, Dagfinn Huseby Larsen, GIMLEVEIEN 13 N

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ____1__ årsmøte(er), hvorav ____0____ ekstraordinære.
Det har vært avholdt ____2____ styremøter, hvor ____0____ protokollerte saker har vært behandlet.

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

Sameiet har inngått avtale med Rokke hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har ingen 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

Saker under arbeid og planlegging:

Bytte av råtne vinduer

Bytte gjerde mellom nord/sør

Gjennomgang av tak/loft.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Installering av EI-bilanlegg.

Bytte av råtne vinduer.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	595 200	595 200	566 400	595 200
Sum inntekter		595 200	595 200	566 400	595 200
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	10 000	10 000	2 000	10 000
Personalkostnader	2	1 410	1 410	282	1 400
Avskrivninger		12 375	0	0	0
Strøm		3 236	11 655	10 974	11 700
Inventar		33 255	2 000	432	2 000
Vedlikehold	4	24 819	26 000	22 124	28 000
Vaktmestertjenester		23 150	29 120	24 049	31 000
Periodisk vedlikehold	5	144 913	470 000	206 296	280 000
Forretningsførerhonorar		49 194	49 200	47 304	52 000
Kontorrekvi, telefon, porto		0	1 500	23	1 500
TV bredbånd		90 086	83 520	80 205	94 000
Kontigenter		2 393	2 500	2 293	2 500
Forsikring		83 640	77 050	72 926	89 000
Kommunale avgifter	6	0	0	6 000	0
Bankgebyrer		2 297	2 500	2 265	2 500
Andre kostnader	7	10 635	7 500	6 374	7 500
Sum driftskostnader		489 413	771 455	481 253	610 600
Driftsresultat		105 787	-176 255	85 147	-15 400
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		17 506	498	6 980	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		17 506	498	6 980	1 000
Årsresultat		123 293	-175 757	92 127	-14 400
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		123 293	-175 757	92 127	-14 400

Balance

	Balance 31.12.23	Balance 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Ladestasjon	185 625	0
Sum varige driftsmidler	185 625	0
Sum anleggsmidler	185 625	0
Omløpsmidler		
Fordringer		
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	581 252	610 329
Sum bankinnskudd og kontanter	581 252	610 329
Sum omløpsmidler	581 252	610 329
SUM EIENDELER	766 877	610 329

Balance

	Balance 31.12.23	Balance 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	733 622	610 329
Sum opptjent egenkapital	733 622	610 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	33 255	0
Sum kortsiktig gjeld	33 255	0
Sum gjeld	33 255	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	766 877	610 329

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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 5 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 410	282
Sum	1 410	282

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	10 000	2 000
Sum	10 000	2 000

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 986	22 124
Reparasjon og vedlikehold uteområde	6 833	0
Sum	24 819	22 124

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	144 913	206 296
Sum	144 913	206 296

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: Bytting av vinduer, lister osv

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Elbil kostnader	5 309	0
Drivstoff	392	0
Kontingen Huseiernes Landsforbund	1 990	2 293
Generalforsamling og møter	1 444	4 081
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 500	0
Sum	10 635	6 374

Resultat og balanse med noter for Gimle herregård Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gimle herregård Sameie

Styreleder	Stian Stefansson (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Lars Bjørgesæter (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Marianne Kristiansen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Anne Brit Stensrød (sign.)	15.02.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET GIMLE HERREGÅRD

Vedtatt i årsmøte den 17.4.2018
I medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gimle Herregård, nedenfor kalt sameiet. Gimle Herregård, Gimleveien 13, Halden kommune, har gårds- og bruksnummer 98/3. Seksjon 1-16 er eierseksjoner mens seksjon 17 og 18 er fellesfunksjoner.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer i sameiet. Alle medlemmer kan velges til verv i sameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, og bør ikke sitte mer enn to perioder sammenhengende. Fraværende medlemmer kan velges så lenge denne er forespurt.

2. DISPOSISJON OVER SEKSJONENE

Sameiets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som eiere av eierseksjoner og eiere av felles areal, garasjer, andre fellesinnretninger samt alt utvendig vedlikehold.

Seksjonseierne skal rette seg etter sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og vedtak av styret. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldene ordensregler.

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

(Her bør man sette inn sameiets eventuelle beslutning om ladepunkt.)

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

Forretningsdrift på sameiets eiendom er ikke tillatt. Sameiet eier parkeringsplasser på området, og disse skal disponeres fritt til gjesteparkering for sameiets beboere.

Fordeling av garasje plassene ifølge vedlagte oversikt.

Hvert medlem plikter å gi melding til styret om endring i eierforholdet eventuelt om utleie av leilighet. Eier står ansvarlig for at den som leier overholder sameiets vedtekter/husholdsregler.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgiftene fordeles på medlemmene etter størrelsen på sameierbrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Forfall for betaling av de månedlige fellesutgifter settes til den 20. i hver måned. Ved purring, 10 dager etter forfall, beregnes purregebyr.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelse.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av 1. eller 2. ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf.punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

Det ytre vedlikehold av eierseksjonene, fellesrom, veier, trapper, fellesgarasjer samt nødvendige anskaffelser skal besørges og bekostes av sameiet. Alt som faller under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for seksjonens bevarelse og utseende.

Alle fellesutgifter skal dekkes av medlemmene og fordeles likt mellom disse.

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av sin eierseksjon. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting for fornyelse av tapet, maling, gulv, dører og vinduer (innvendig gjelder også kant mot ramme), låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringstavle, vannkraner, klosettskåler, varmtvannsberedere, samt istandsetting av og oppstykking av vann- og avløpsrør fra egen vannlås.

Medlemmene må ikke uten godkjenning fra styret, sette opp antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonene. Av hensyn til den felles interesse, kan

styret godkjenne forhold av eksteriørdesignen betydning, slik som vedrørende markiser og lignende.

6. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikes etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 fravikes av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikes kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I årsmøtet har sameierne stemmerett ved en stemme for hver eierseksjon. Hvis det er flere eiere av samme seksjon, må disse utøve stemmeretten i fellesskap. Medlemmer kan stemme ved fullmakt.

Ved innkalling til årsmøte er det den som står som eier som plikter å møte. Eventuelt kan vedkommende sende stedfortreder som må ha skriftlig fullmakt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 av medlemmene er tilstede.

Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, herunder forslag som til nytt styre, skal sendes skriftlig til styret senest innen 10.februar.

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

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 medlemmer skriftlig krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller som ved ordinært årsmøte.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet blant medlemmene. Styret skal bestå av fire (4) medlemmer. Styremedlemmene velges for to (2) år. Styret skal bestå av leder, sekretær og to (2) styremedlemmer. Vervene velges særskilt av årsmøtet.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes anliggender i samsvar med lov og vedtekter samt vedtak i årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer møter. Vedtak i styret treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet telles leders stemme dobbelt.

Styret skal føre et referat fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

9. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å engasjere forretningsfører, samt å avslutte engasjementet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal forelegge regnskapet fra det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

11. TVISTEMÅL

Twistemål i sameieforholdet mellom medlemmene etter Lov om eierseksjoner hører under husleieretten.

12. ENDRINGER I VEDTEKTER

Det kreves to tredels flertall av de avgitte stemmene ved et årsmøte for fastsetting eller endring av vedtekter eller husordensregler.

Sist revidert 17.april 2018

Asbjørn Billington
styreleder



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Gimleveien 13L, 1777 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

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	2 554 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-115
Navn	Del av Gimleveien

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.10.1976	
Delarealer	Delareal	430 m ²
	Formål	Boliger



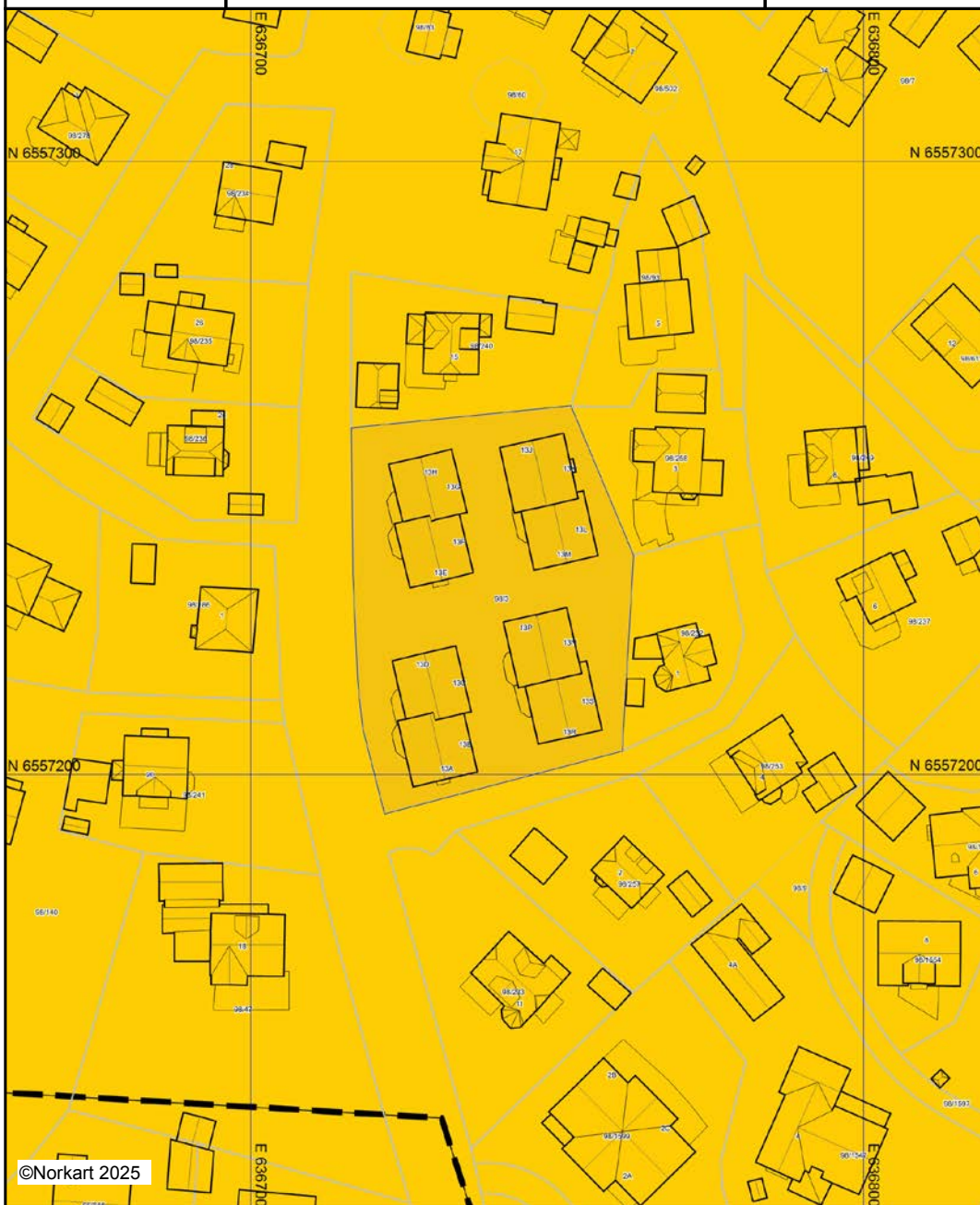
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/3/0/8
Adresse: Gimleveien 13L
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 Båndlegginggrense
 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde
 Planens begrensning
 Grense for arealformål
 Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg
 Vegg frittstående

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



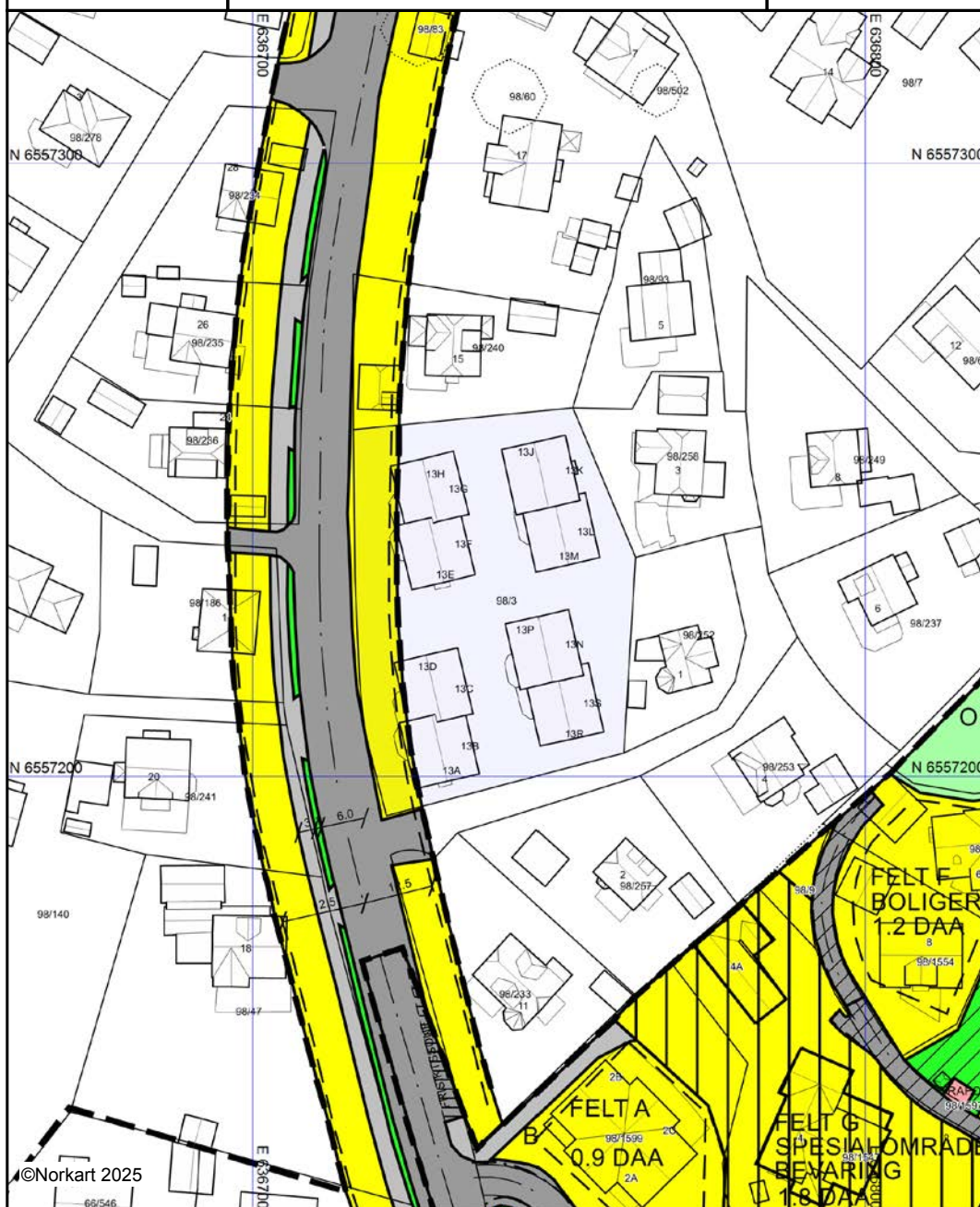
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/3/0/8
Adresse: Gimleveien 13L
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Park
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

	Vegg frittstående
--	-------------------

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Gimleveien 13L, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

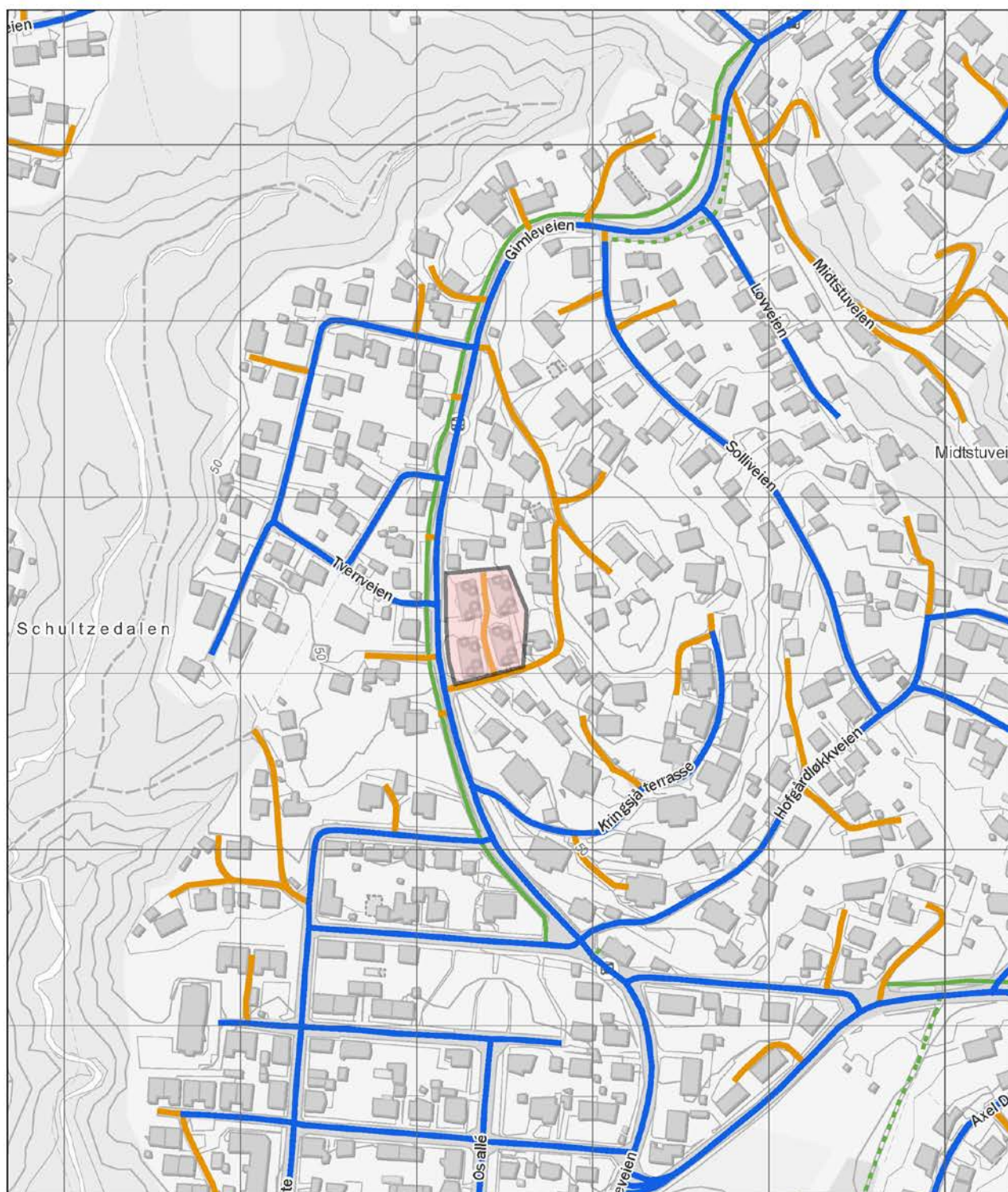
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
18015566	184	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	26

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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 3, Seksjonsnr 8	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Gimleveien 13 L, gatenr 2660	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1777 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.12.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	872/17 240
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 553,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/3/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/3	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/4	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/5	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/6	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/7	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/8	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/9	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/10	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/11	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/12	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/13	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/14	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/15	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/16	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/17	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/3/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/3	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/4	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/5	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/6	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/7	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/8	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/9	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/10	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/11	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/12	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/13	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/14	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/15	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/16	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/17	0,0
			Mottaker	3101/98/3/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.12.1988	Avgiver	3101/98/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/3/0/8	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimleveien 13 L	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	346,0	Igangset.till.:	15.07.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	346,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.01.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	6194842			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		172,0		172,0				
H01	2		174,0		174,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

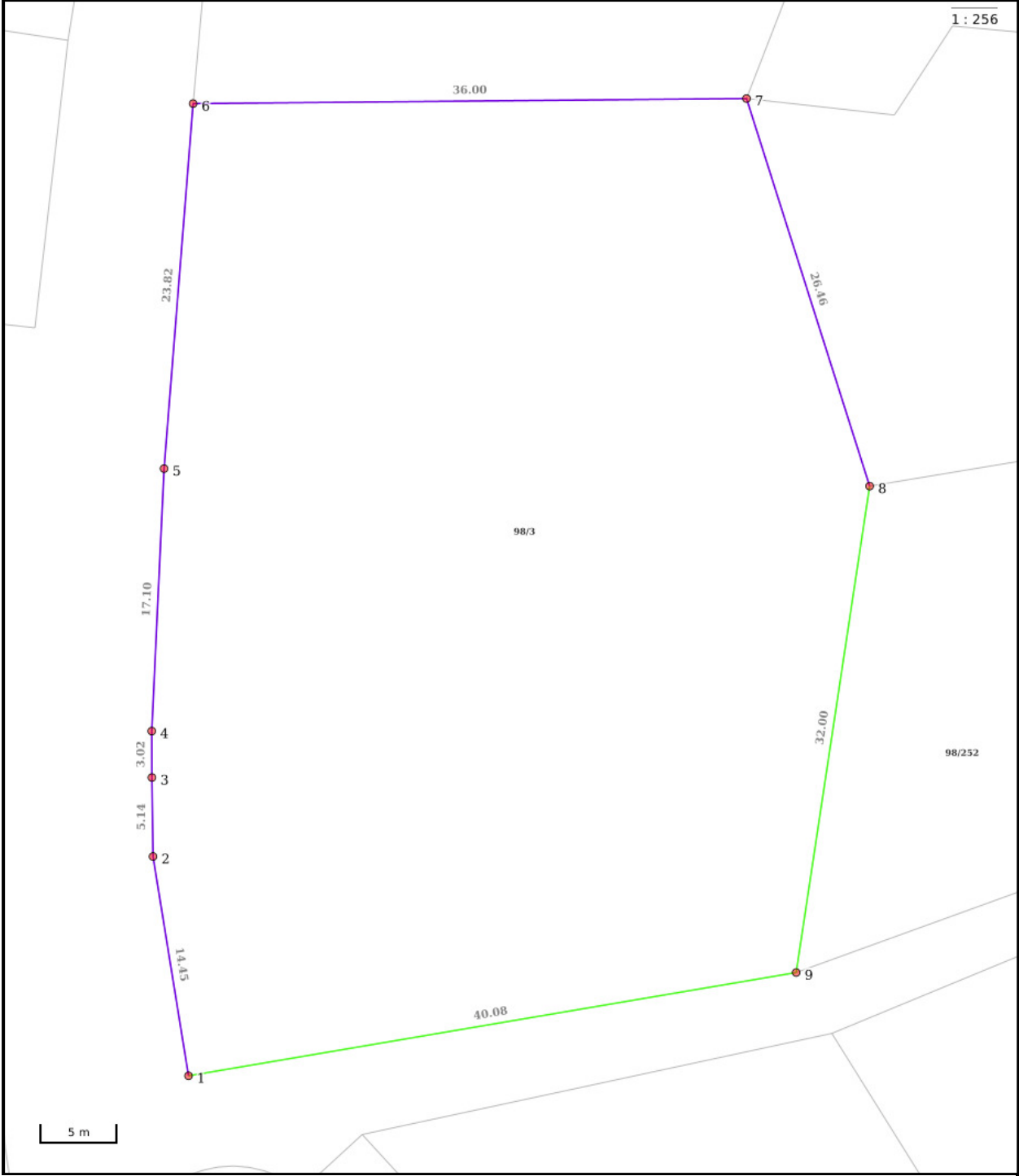
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 2 553,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 193,61	636 721,88	14,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 207,61	636 718,30	5,14m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 212,72	636 717,77	3,02m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 215,73	636 717,49	17,10m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 232,81	636 716,75	23,82m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 256,62	636 716,50	36,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Jordfast stein	Nei	Kors
7	6 557 260,19	636 752,32	26,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 235,79	636 762,56	32,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 203,85	636 760,63	40,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

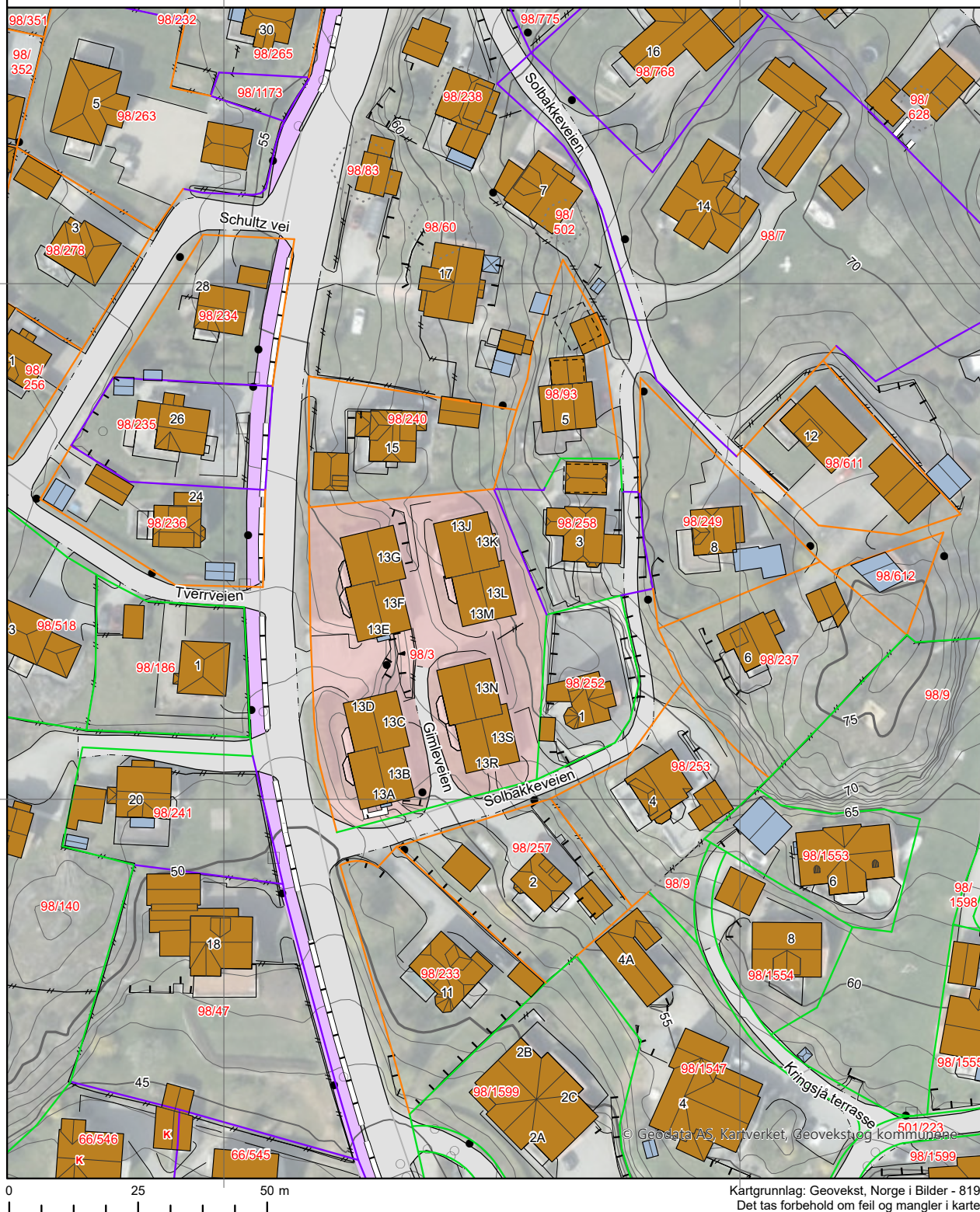
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 3.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/3/0/8

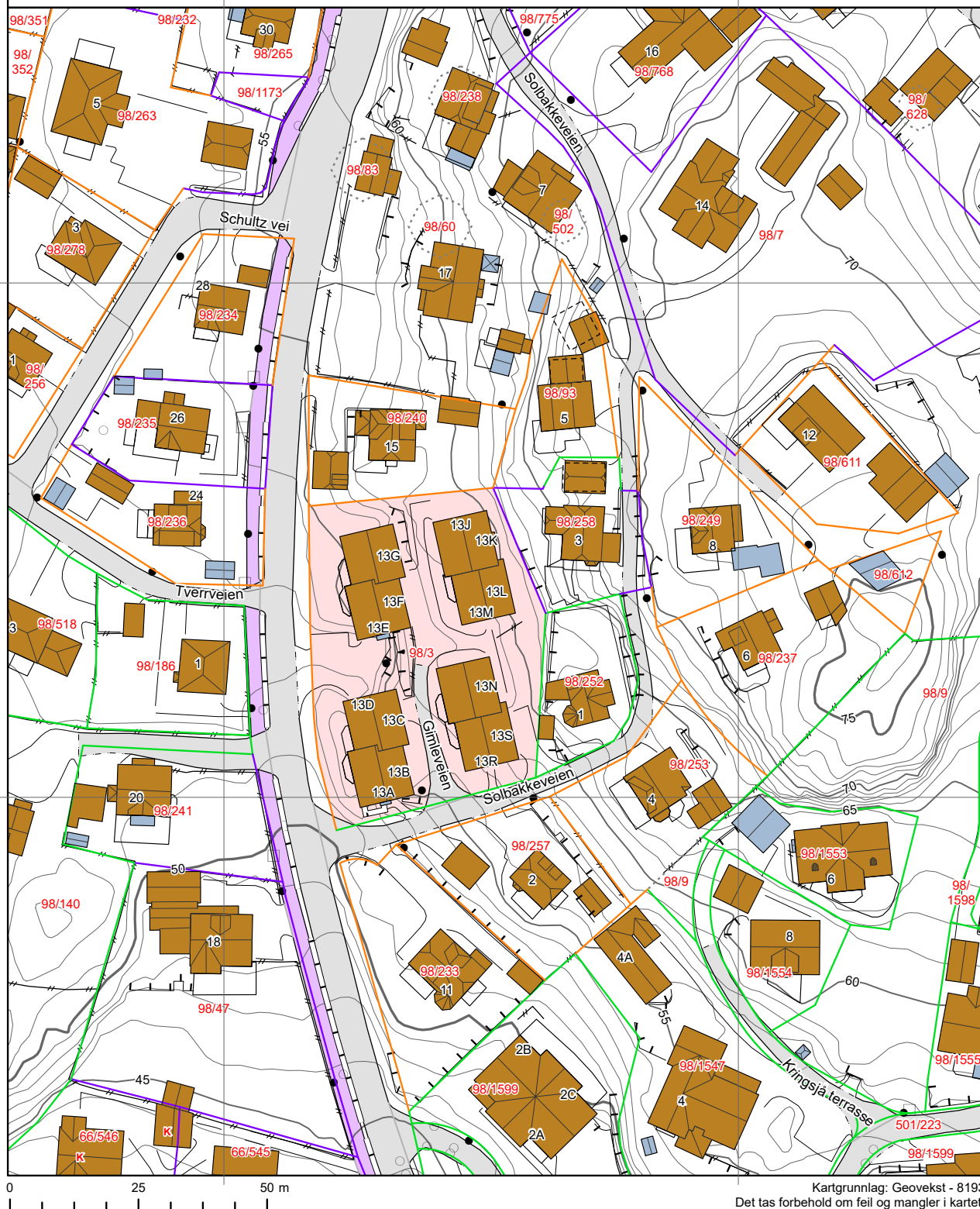
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015534	03.04.2025	1101250068

Om dokumentet

Ident
1988/7355/2

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

DAGBOKFØRT

21.12.98 07355

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

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
Halden Sparebank Eiendomsavdelingen	Postboks 38 1751 Halden	

1. Eiendom	Gnr. 98 Bnr. 3 Fnr. - Kommune Halden
2. Hjemmels- haver	Navn Gimle Herregård A/S Fødselsnummer
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 ikrafttræden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens 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 oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7

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	B	872	1	21				41			
2	B	852	1	22				42			
3	B	872	1	23				43			
4	B	872	1	24				44			
5	B	872	2	25				45			
6	B	852	2	26				46			
7	B	872	2	27				47			
8	B	872	2	28				48			
9	B	852	3	29				49			
10	B	852	3	30				50			
11	B	872	3	31				51			
12	B	872	3	32				52			
13	B	852	4	33				53			
14	B	852	4	34				54			
15	B	872	4	35				55			
16	B	872	4	36				56			
17	G	1704	4	37				57			
18	G	1704	3	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		17240		Sum teller skal stemme m. nevner				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 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gimleveien 13

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr.10.000.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon etter kr. 840.000,-.

Dato
5.mai 1988

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Gimle Herregård A/S

Sted
Halden

Tinglysingsstempel

ARBEIDSDOKUMENT FOR ADRESSER GIMLE HERREGÅRD, 'Gimleveien 13.

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	B	872	1	21				41			13 N
2	B	852	1	22				42			13 R
3	B	872	1	23				43			13 P
4	B	872	1	24				44			13 S
5	B	872	2	25				45			13 K
6	B	852	2	26				46			13 M
7	B	872	2	27				47			13 J
8	B	872	2	28				48			13 L
9	B	852	3	29				49			13 H
10	B	852	3	30				50			13 E
11	B	872	3	31				51			13 G
12	B	872	3	32				52			13 F
13	B	852	4	33				53			13 D
14	B	852	4	34				54			13 A
15	B	872	4	35				55			13 C
16	B	872	4	36				56			13 B
17	G	1704	4	37				57			
18	G	1704	3	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		7240		Sum teller skal stemme m. nevner				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: Gimleveien 13

7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkelte sameiers for-
pliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver
seksjon for kr.10.000.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon
etter kr. 840.000,-.

Dato
5.mai 1988

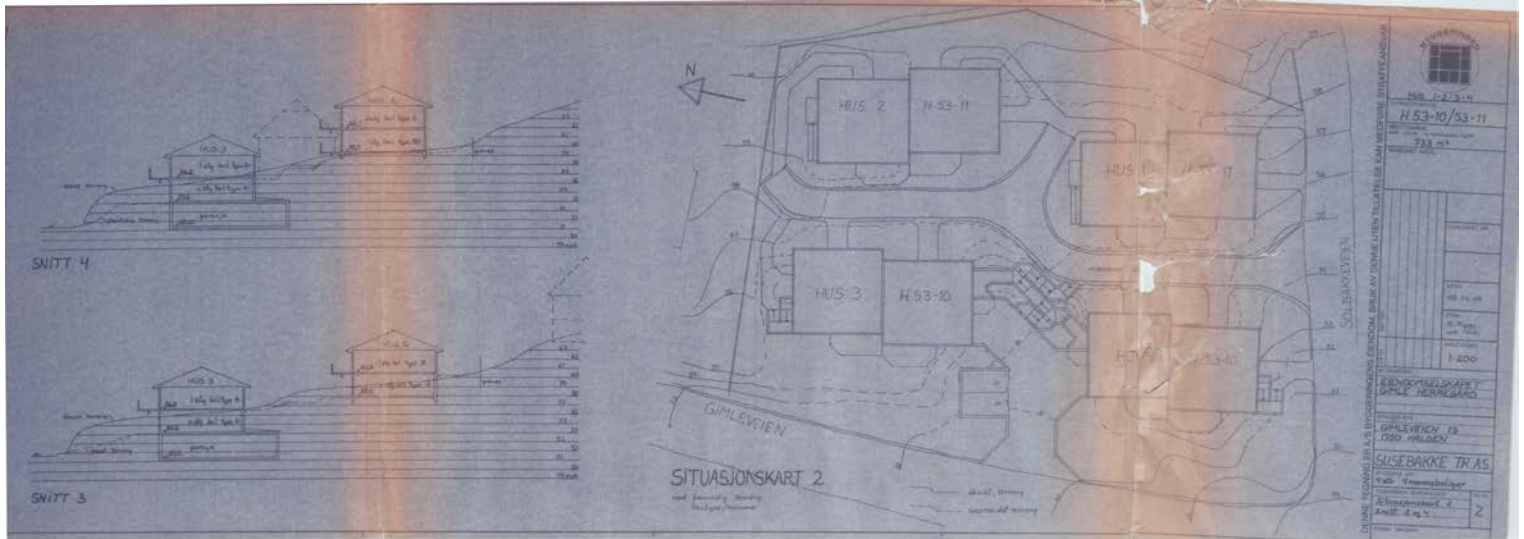
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Gimle Herregård A/S

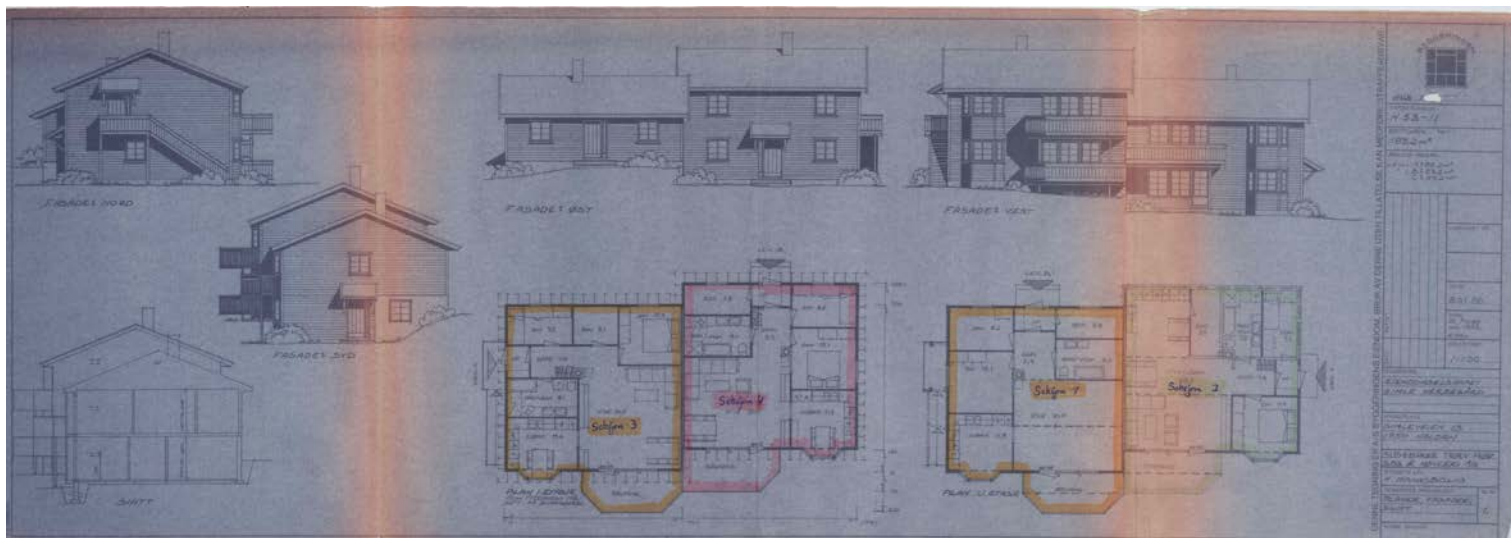
Sted
Halden

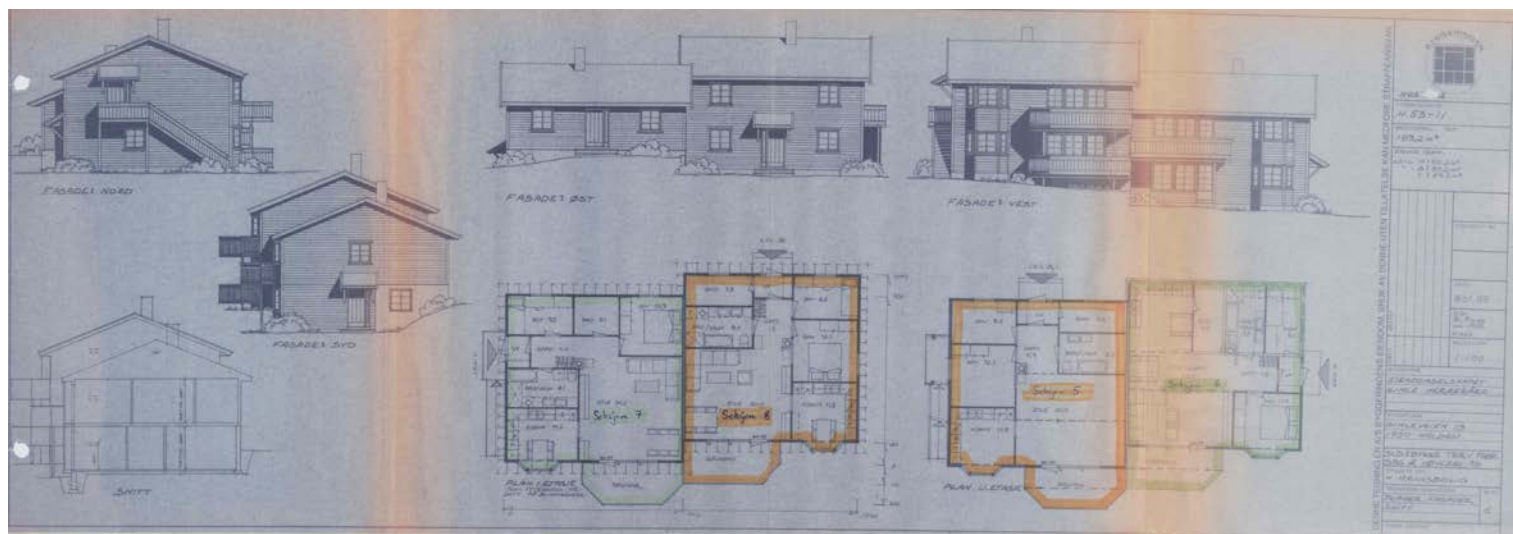
[Handwritten signature]

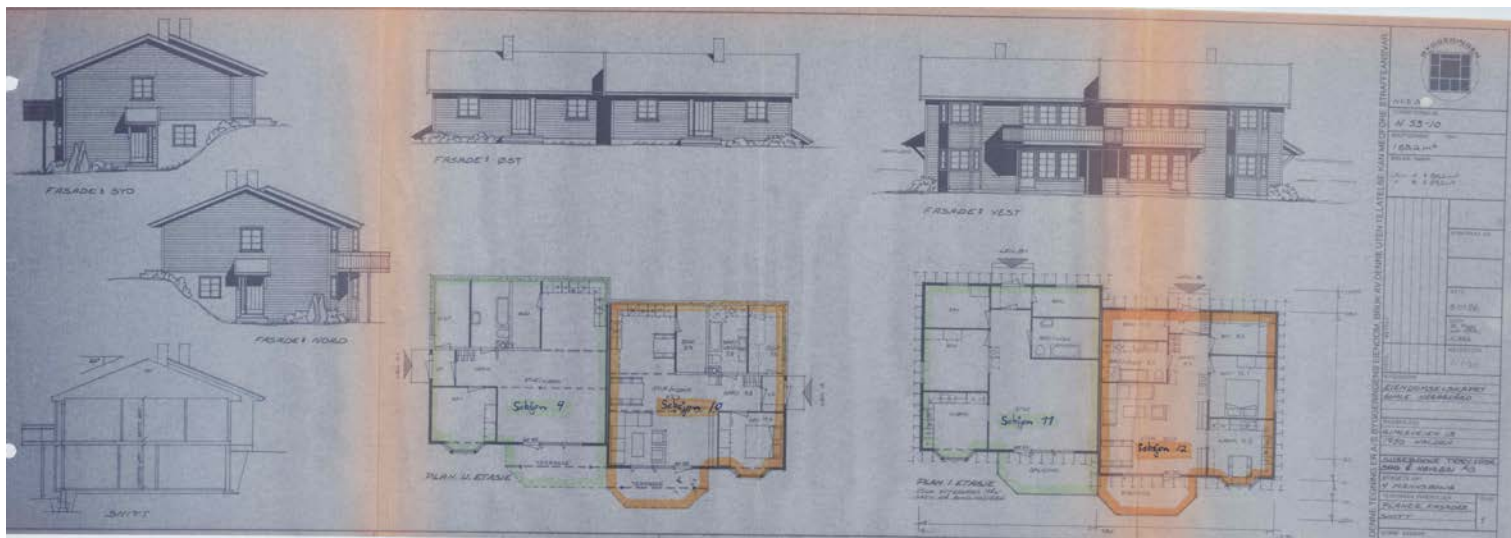
Tinglysingsstempel

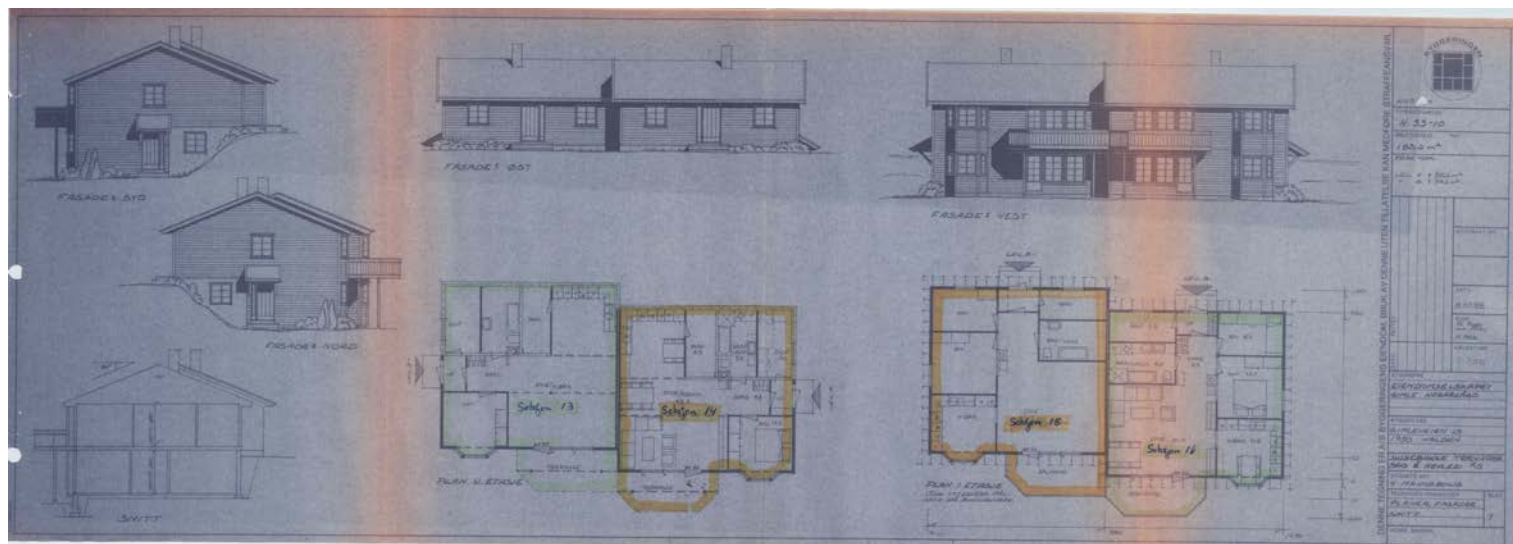
NB
Gateadr.

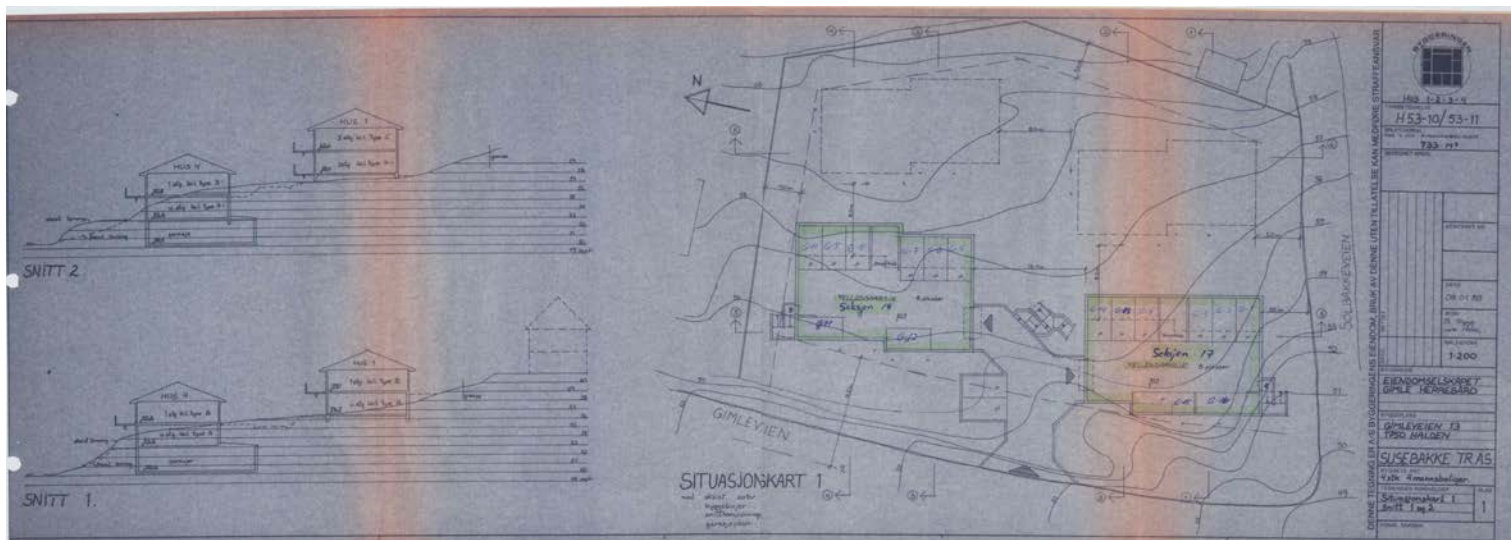


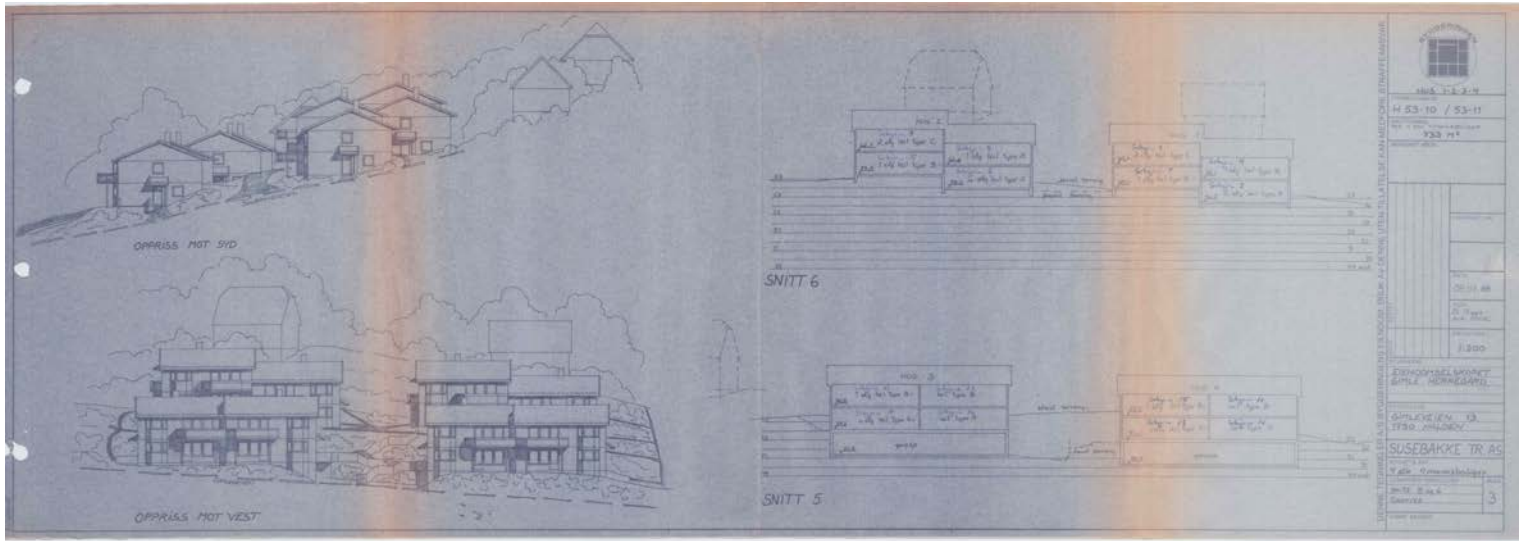












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015535	03.04.2025	1101250068

Om dokumentet

Ident
2021/1396324/200

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

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD
Gnr.: 98
Kommune: Halden
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 02.09.2021



Sak nr. ved lagmannsretten: 21-014127ASK-BORG/04

Avsluttet ved lagmannsretten: 22.06.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

DOM

Dato: 29.10.2020

Sted: Rettens kontor, Sarpsborg

Sak: 19-161364REN-JSAR SOLSTAD

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

**Konstituert
jordskiftedommer:** Kirsten Lyseng

Til behandling: Dom i tvist om veirett

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Kerstin Larsen Dagfinn Huseby Larsen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	1
Gerd Margareth Rekvin	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	10
Torill Daae Johansen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	11
Anne-Marie Sverd	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	12
Inger Synøve Bakke	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	13
Aud Karina Midtlien Rune Midtlien	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	14
Tone Oddlaug Dangstorp Asbjørn Alexander Billington	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	15
Marie Kristine Stensrød v/Anne-Brit Stensrød	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	16
Marit Gunvor Bøhn Dahlslett	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	2
Marianne Kristiansen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	3
Mette Eriksen Erik Muggerud	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	4
Lars Bjørgesæter	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	5
Inger Johanne Rapp Løchen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	6
Jon Atle Samuelsen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	7
Eva Marie Nordby	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	8
Stian Stefansson	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	3	9
Anita Jensen Bråthe		Halden (3001)	98	252	
Lars Bråthe		Halden (3001)	98	252	
Per-Morten Nilsen	Advokat Hans Henrik Pettersen	Halden (3001)	98	253	

Denne dommen gjelder tvist om veirett for gnr./bnr. 98/3 og 98/253 i Solbakkeveien, jf. jordskifteloven § 6-23 første ledd. Hjemmelen for rettsutgreiing fremgår av jordskifteloven § 4-1. Da alle eiendommene som nevnes i dommen har samme gårdsnummer (gnr.), vil eiendommene heretter benevnes kun med bruksnummer (bnr.).

.....

Dom om veirett har slik

slutning:

1. Gnr./bnr. 98/3 har veirett på Solbakkeveien.
2. Gnr./bnr. 98/253 har veirett på Solbakkeveien.
3. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal erstatte Sameiet Gimle Herregård sine utgifter til juridisk bistand med kr 3 125,- inkl. mva. Beløpet skal betales innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dommen.
4. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal erstatte Per-Morten Nilsen sine utgifter til juridisk bistand med kr 3 125,- inkl. mva. Beløpet skal betales innen 2 – to – uker fra forkynning av denne dommen.
5. Sakskostnadene til jordskifteretten utsettes til avslutning av saken.

.....

KJENNELSE

Avsagt: 22.06.2021

Saksnr.: 21-014127ASK-BORG/04

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Lagdommer

Ola Dahl
Inger Wiig
Jan Eivind Norheim

Ankende part	Sameiet Gimle Herregård, snr 1-16	Advokat Erik Matias Parmer
Ankende part	Per-Morten Nilsen	Advokat Erik Matias Parmer
Ankemotpart	Anita Jensen Bråthe	Advokat Håkon Lie- Holt
Ankemotpart	Lars Bråthe	Advokat Håkon Lie- Holt

Saken gjelder særskilt anke over sakskostnadsavgjørelse i jordskiftesak.

.....

SLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Sameiet Gimle Herregård 21 968 – tjueentusennihundreogsekstiåtte – kroner til Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe i fellesskap innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Per Morten Nilsen 21 969 – tjueentusennihundreogsekstiåtte – kroner til Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe i fellesskap innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

.....

KJENNELSE

Dato: 02.09.2021

Sted: Jordskifterettens kontor i Sarpsborg

Saksnr.: 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Walter A. Skjelin

Til behandling: Trekking av sak

.....

Kjennelsen gjelder

Kjennelsen gjelder trekking av sak, herunder ansvar for sakskostnader, jf. jordskifteloven § 6-23 andre ledd bokstav b.

.....

Ved brev datert 27. juli 2021 opplyser Bråthe at «(p)å bakgrunn av at saken ønskes utvidet av motpart vil vi med det trekke krav om bruksordning».

De øvrige partene (heretter «saksøkte») fikk uttale seg om trekkingen hvor de, gjennom adv. Parmer, opplyser at de «...har ingen innvendinger til at saken om bruksordning trekkes».

Partene er imidlertid ikke enige om ansvaret for sakskostnader.

.....

Kjennelsen får etter dette slik

slutning:

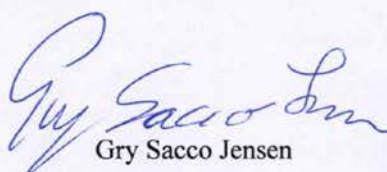
1. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal betale jordskifterettens sakskostnader tilsvarende kr 17 250,-.
2. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal til sammen betale kr 72 964,- inkl. mva til eierne av gbnr. 98/3, 98/233, 98/253 og 98/257 i Halden kommune. Beløpet forfaller til betaling 14. dager etter forkynning av denne avgjørelse.

Sak 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD er herved avsluttet

02.09.2021

Walter A. Skjelin /s.

Rett utdrag


Gry Sacco Jensen



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	98	3		1
Halden (3001)	98	3		10
Halden (3001)	98	3		11
Halden (3001)	98	3		12
Halden (3001)	98	3		13
Halden (3001)	98	3		14
Halden (3001)	98	3		15

Halden (3001)	98	3		16
Halden (3001)	98	3		2
Halden (3001)	98	3		3
Halden (3001)	98	3		4
Halden (3001)	98	3		5
Halden (3001)	98	3		6
Halden (3001)	98	3		7
Halden (3001)	98	3		8
Halden (3001)	98	3		9
Halden (3001)	98	233		0
Halden (3001)	98	252		0
Halden (3001)	98	253		0
Halden (3001)	98	257		0



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 360

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS


Rett kopieret

Vår referanse
19-161364REN-JOOV/JSAR

Dato
03.11.2021

Tinglysing - 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Halden (3001)	98	3		1
Halden (3001)	98	3		10
Halden (3001)	98	3		11
Halden (3001)	98	3		12
Halden (3001)	98	3		13
Halden (3001)	98	3		14
Halden (3001)	98	3		15
Halden (3001)	98	3		16
Halden (3001)	98	3		2
Halden (3001)	98	3		3
Halden (3001)	98	3		4
Halden (3001)	98	3		5
Halden (3001)	98	3		6
Halden (3001)	98	3		7
Halden (3001)	98	3		8
Halden (3001)	98	3		9
Halden (3001)	98	233		0
Halden (3001)	98	252		0
Halden (3001)	98	252		0
Halden (3001)	98	253		0
Halden (3001)	98	257		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett


Gry Sacco Jensen
førstekonsulent



Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

For eiendommen:

Adresse:
Gimleveien 13L, 1777 Halden
gnr. 98, bnr. 3, snr. 8 i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250068

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809

E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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

aktiv.
Tar deg videre