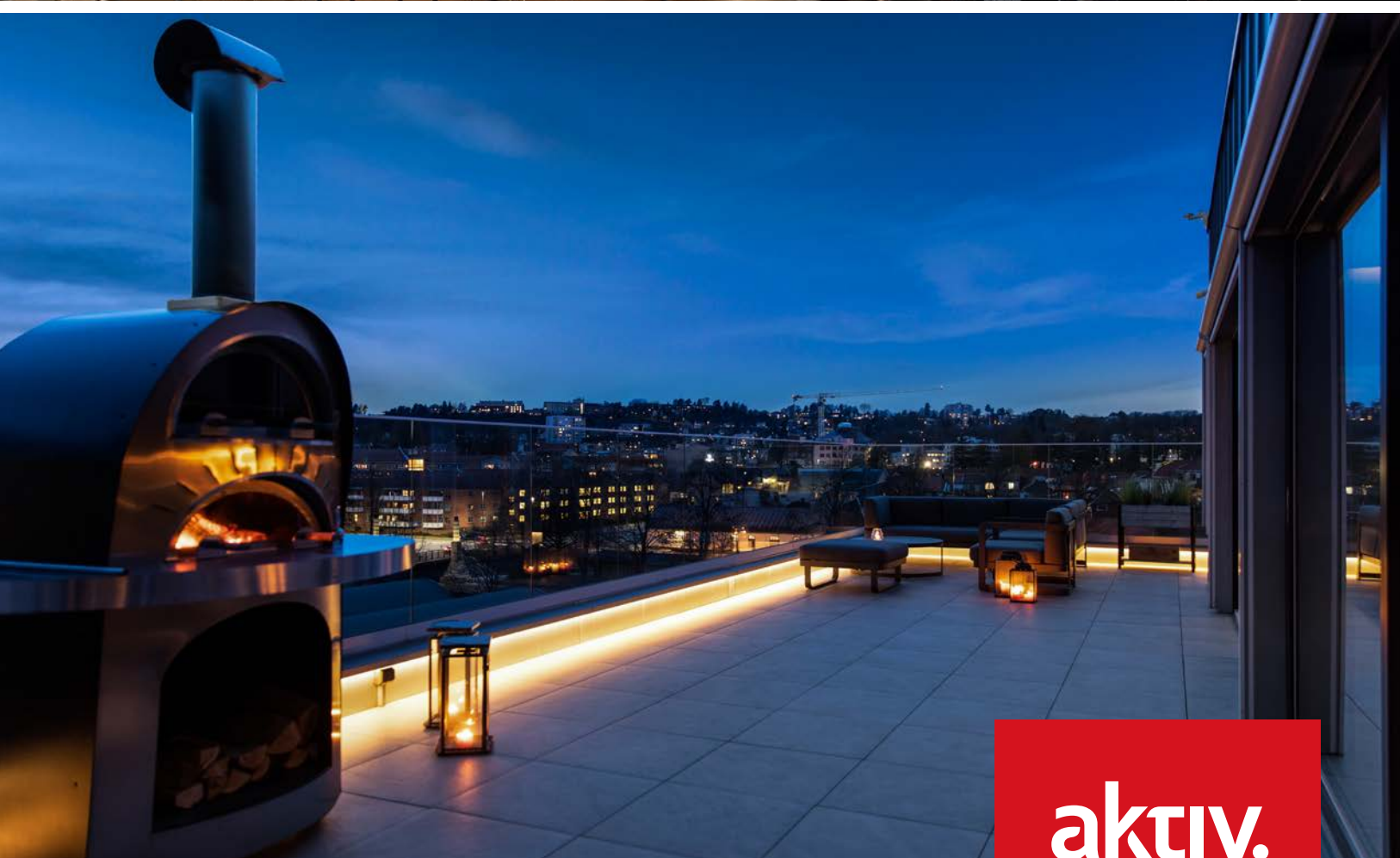




aktiv.





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 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 250 100,-
Total ink omk.: Kr 10 200 100,-
Felleskostn.: Kr 4 966,-
Selger: Ole Jørgen Torvmark
Jeanette Torvmark Tinholt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
P-rom/BRA 150/157 kvm
Tomtstr.: 2216.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 576
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1101230057

Rålekker og unik
toppleilighet i
Batterifabrikken!

Noen ganger må en bolig faktisk bare oppleves. Denne må det. Helt unike og toneangivende kvaliteter designet spesielt til denne leiligheten. Slik som et vinrom bak sotede glassvegger midt i leiligheten - selvfølgelig temperert korrekt slik et ekte vinrom skal være. Meget eksklusivt kjøkken med de aller beste innebygde hvitevarer, samt eget grovkjøkken i bakkant uten innsyn fra stuen. Og et master bedroom med walk-in og bad/wc, samt utgang direkte til kveldsterrassen. Gjesterom med eget bad/wc. Egen inngang til hjemmekontor/gjesteavdeling. Vinterhage. Takterrasse med vid utsikt nedover elven til havnen, og sol til sen kveld. Det er gangavstand til alt sentrum kan by på - herunder Jernbane/busskommunikasjon til Oslo og Gøteborg etc.

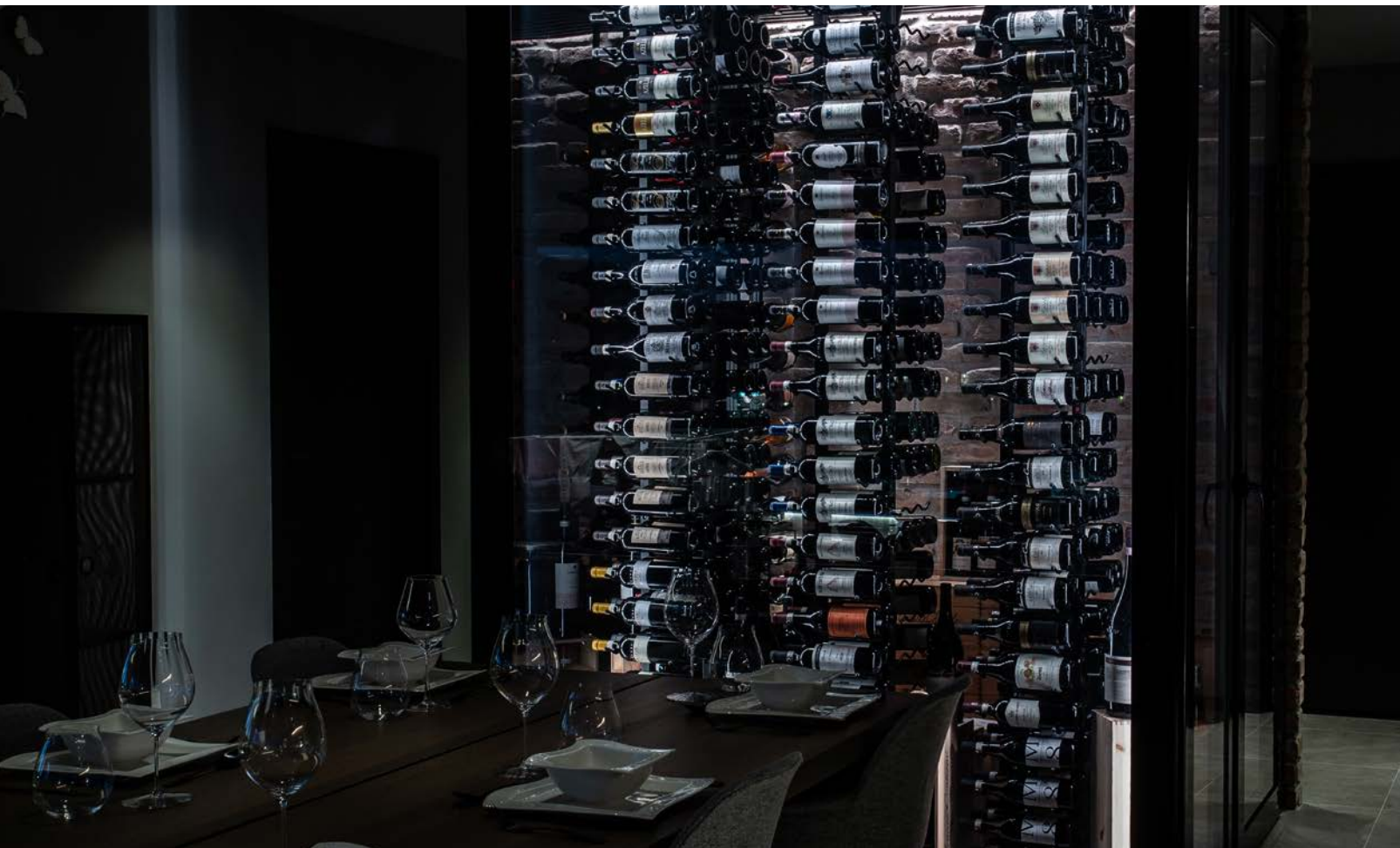


Innhold

Velkommen4
Egenerklæring58
Nabolagsprofil.....63
Forbrukerinformasjon 142
Budskjema 143

Vinrommet

Vinrommet er lokalisert midt i leiligheten. Fronten med alle vinflaskene danner en lekker bakvegg til spisebordet, som på en restaurant. Vinrommet er også det første du ser når du kommer inn hovedinngang til leiligheten. En teglsteinvegg med original stein fra bygget, skaper en helt spesiell stemning både i vinrommet og gangen.



Det er først når kvelden senker seg at dempet lys inne i selve vinrommet gjør oss oppmerksom på hva som skjuler seg bak glassveggene.





Når du kommer inn i boligen, er det første du ser det flotte vinrommet som er selve «diamanten» i leiligheten.

Riktig demperert og omgitt av behagelig og justerbart lys, kan vinflaskene beskues gjennom sotet glass fra tre sider.

Den fjerde og bakre vegg er bygd med tegelstein fra Batterifabrikken.



Det sosiale rommet

Leiligheten er som skap for å være sosiale med venner eller familie. Det lekre kjøkkenent innbyr til å lage mat sammen. Det store spisebordet fungerer utmerket omman er 2 eller 14 personer.





Uterommet

Takterrasse med fantastisk utsikt nedover elven til havnen, Halden sentrum, Tista og Iddefjorden.
Her nyter man sol hele dagen til sen kveld når himmelen farges rosa i vest.





Leiligheten har to kjøkken, et hovedkjøkken (til høyre og nedenfor) og et grovkjøkken (til venstre).

Grovkjøkkenet er perfekt for kjøkkenmaskiner man ikke ønsker å ha stående fremme. Og ikke minst når man trenger å få oppvasken raskt unna for å kunne konsentrere seg om gjestene.

Begge kjøkkenene er i samme stil og er utrustet med integrerte hvitevarer av høy kvalitet.



Hovedsoverommet har egen walk-in garderobe, eget bad, samt utgang direkte til terrassen med kveldsol.

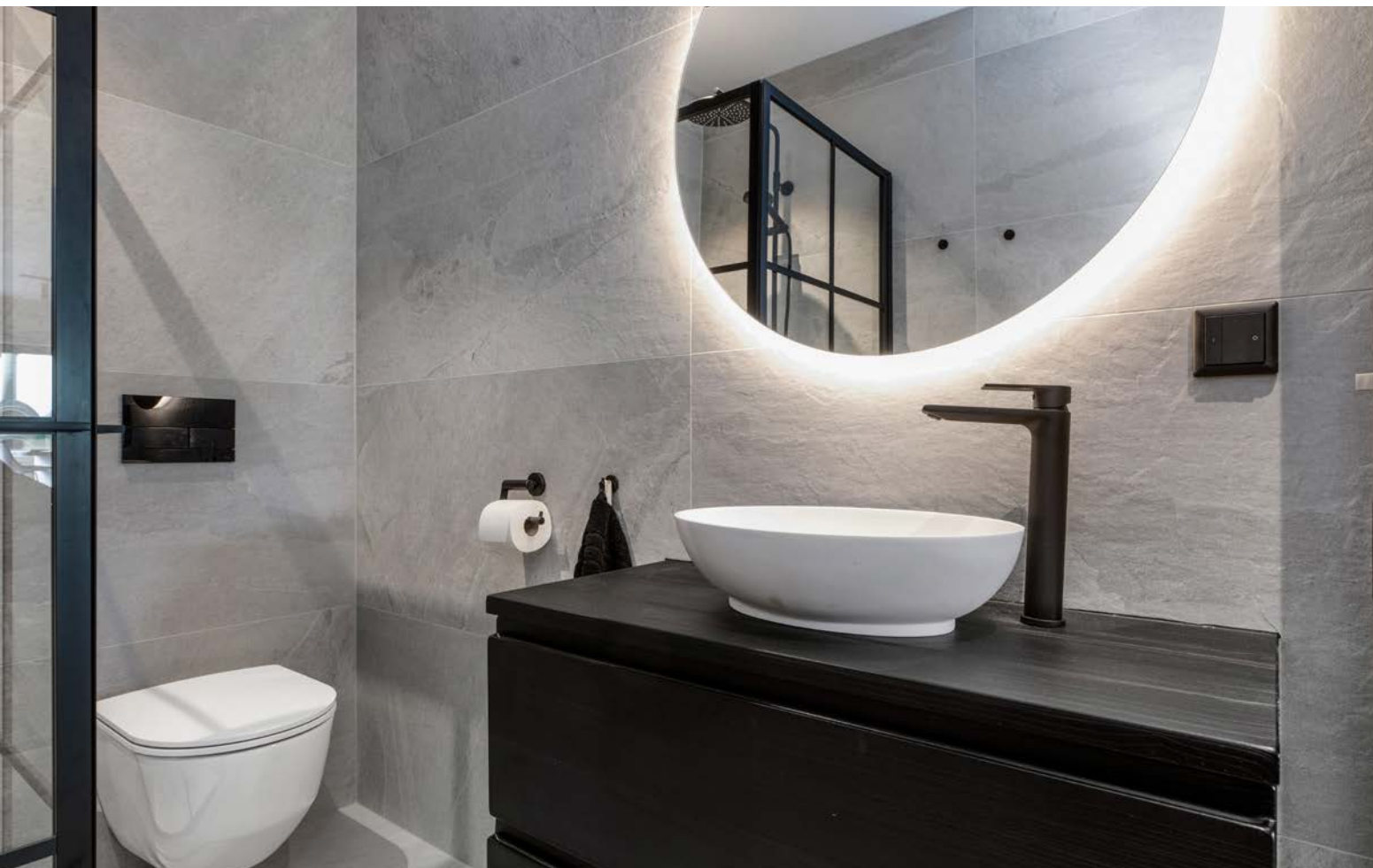
Det tilhørende badet har to vasker med bakbelyste speil, en romslig dusj og svarte detaljer.

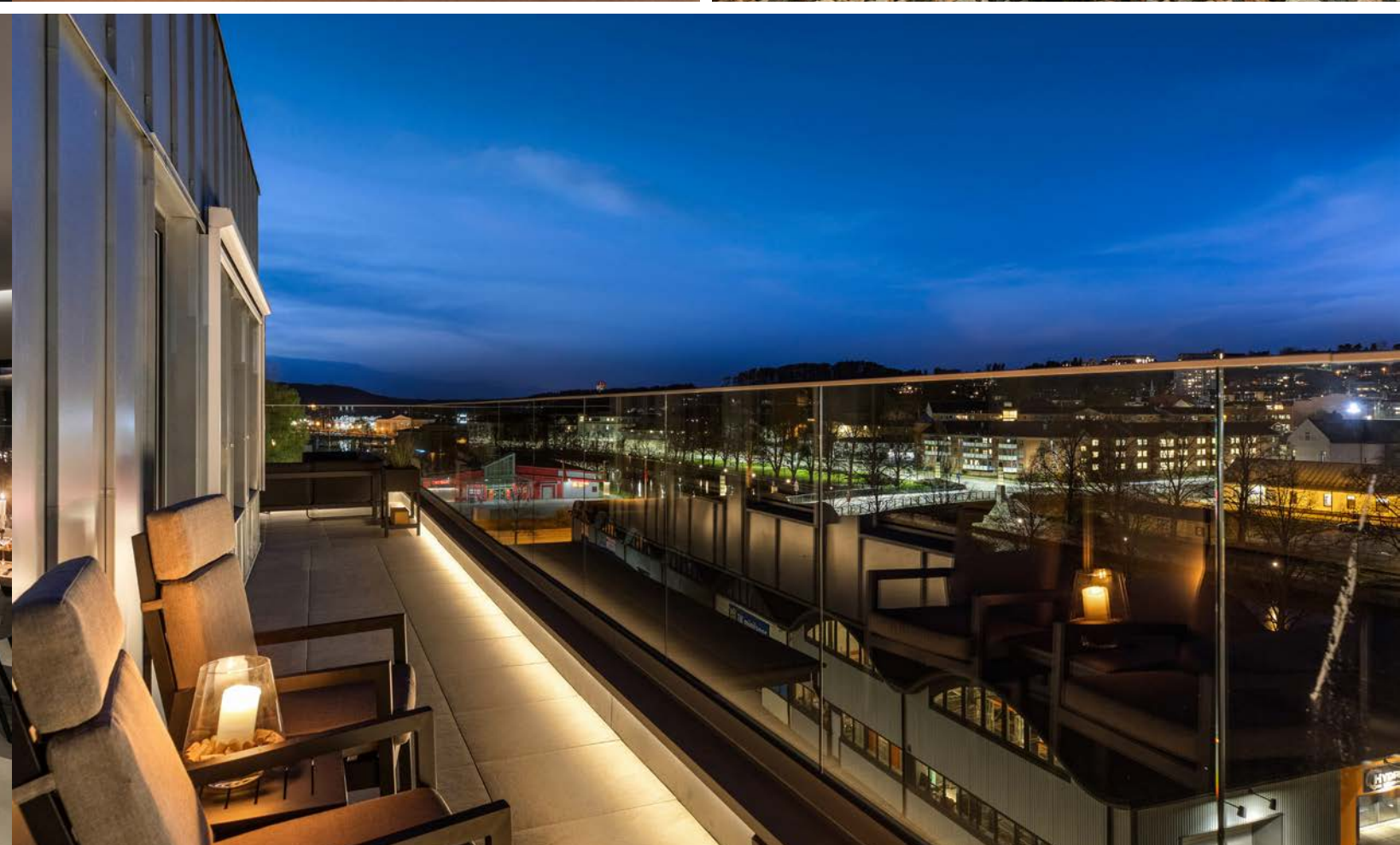


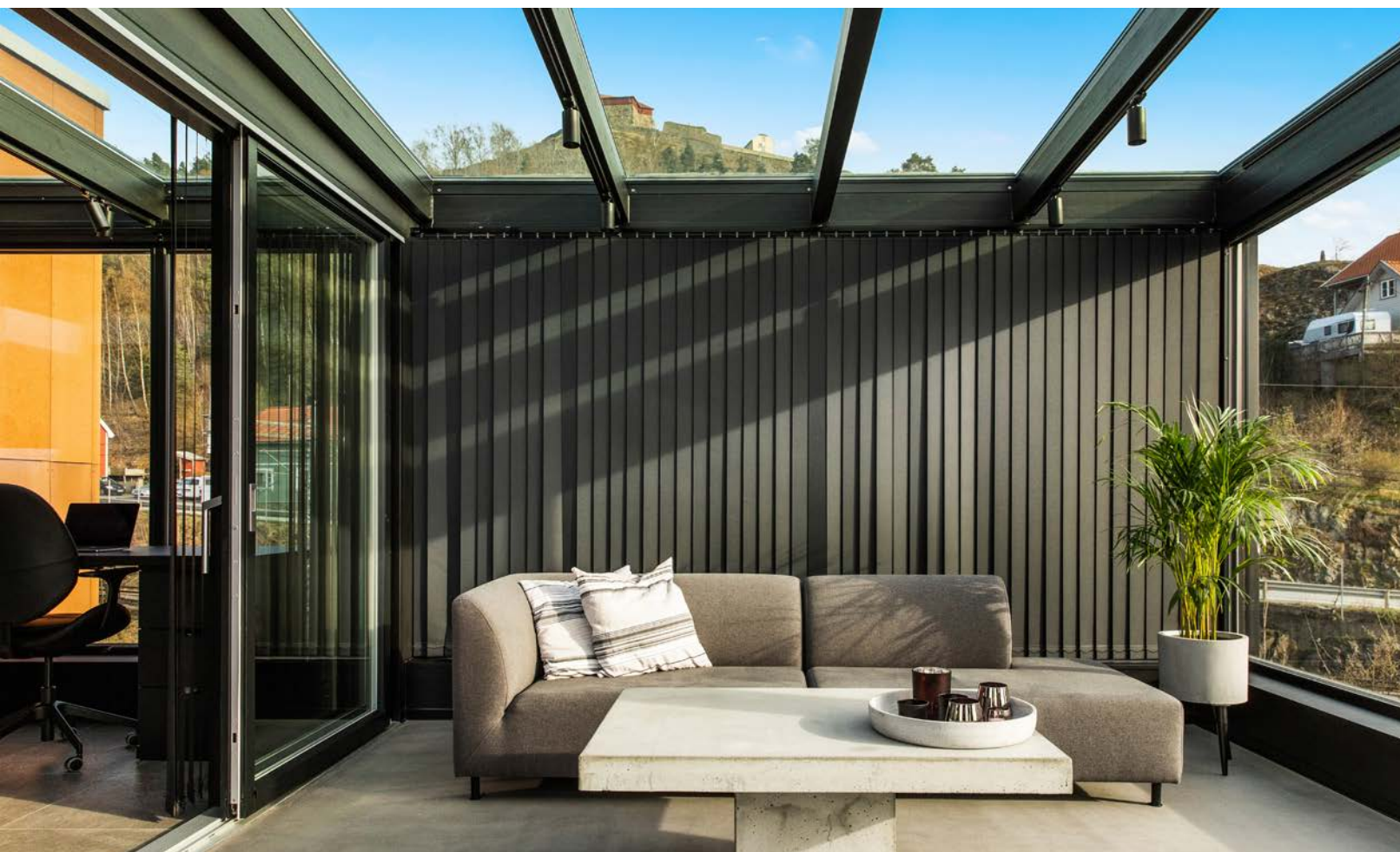


Gjesterommet er lyst og trivelig.
Garderobeskapp med speil og egen
belysning følger med.

Rett over gangen ligger gjestebadet
som også fungerer som vaskerom.







4. etasje



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
etetera

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 169 m²
TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 9 m² Utvendig bod i underetasje4. etasje
BRA-i: 160 m² Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, bad/vaskerom, entré, toalettrom, kontor, gang, stue - vinterhage, bod / teknisk rom, vinrom, garderobe.

TBA fordelt på etasje

4. etasje
63 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse er med som TBA.
Vinterhage er med som BRA-i da den er fullisolert og innredet som boligrom.
Takhøyden er 2,35 meter under drager i vinterhage. I hoveddelen er takhøyden fra 2,5-2,7 meter.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har noen skrå vegger og vinkler som kan være vanskelig å måle. Det er gjort oppmåling med laser i leilighet, komplettert med måling på tegning. Arealmålings-tegning er vedlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2216.2 m²

Tomtebeskrivelse

Meget tiltalende, moderne og godt opparbeidet felles uteareal med rullesteinbelagte bed med beplantninger, samt blomsterbed. Dempet, eksklusiv belysning i bed og gangsoner. Asfaltert og steinsatt adkomst og p-plasser. Tomten er felles for sameiet.

følge vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert som aktsomhetsområde for flom og kvikkleire, ingen risiko for skred, akseptalbel forurensning, rød støysone for veg og gul støysone for jernbane

Beliggenhet

Nå kan du sikre deg en unik designleilighet på toppen av Batterifabrikken - med vestvendt ca. 70kvm takterrasse og med utsikt over byen- elva og nordsiden! Her er det stor matvarebutikk med postkontor rett over veien, og jernbane/busstasjon er kun 7min gange unna som gjør pendlerveien innover til Oslo bekvem. Bryggepromenaden med kyststien går like på nedsiden av sameiet, og hele Fredriksten Festningsverk har vi som nabo i åskammen bak. Her går det mange turstier i Haldens mest historiske omgivelser, med indre festning med sine vakre bevarte bygninger, Curtisen gourmetrestaurant, samt Kongshallene og Den gamle kommandant for å neve noen. For øvrig er det kun få hundre meters gange til Halden gjestehavn med spennende bryggerestauranter, puber og utesteder, butikker og off. kontorer. Haldens herlige Kulturkvartal med spennende kulturtilbud, samt

Fredrikshald teateret ligger innenfor få minutters gange!

Adkomst

Heis. I tillegg flott trapperom med behagelig repostrapp. Det er universell utforming med trappefri adkomst via heis.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i nærområdet, samt butikker og næringslokaler.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Easee

17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar:Ja
Beskrivelse: Det er et kontor tilhørende leiligheten som har eget toalett og inngang. Dette kan brukes som hjemmekontor eller leies ut.

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?
Svar: Ja
Beskrivelse: Oppføring av nytt politihus på nabotomta bak Batterifabrikken. Ikke synlig fra leiligheten.

Innhold

Toppleilighet, 4.etg. Ute av heisen, kommer man til to innganger som fører oss inn til leiligheten: hovedinngang eller kontorinngang. Hovedinngang: entre, gjesterom, dusj/wc/vaskerom, hovedsoverom med walk in garderobe og eget dusj/wc, utgang til terrasse mot elven. Stue og spisestueavdeling med generøse flater og vinduspartier, åpen løsning til kjøkkenet som med sin store kjøkkenøy deler av stuedel fra kjøkkendel, men også videre adkomst ut til vinterhagen. I bakkant av kjøkkenet ligger et ekstra kjøkken, grovkjøkkenet. Denne avdelingen er helt skjult for innsyn, men samtidig kun tre skritt fra hovedkjøkkenet. Her har vi en praktisk tilgang til kjøkkenmaskiner, skap som rommer ekstra fat og serviser, og meget praktisk grovoppvaskavdeling m.m. Vinrommet ligger midt i leiligheten som selve hjertet - diskret bak sotede glassvegger. Det er først når kvelden senker seg at dempet lys inne i selve vinrommet gjør oss oppmerksom på hva som skjuler seg bak glassveggene. Kontoravdelingen har i tillegg til egen adkomst også innvendig passasje. Inneholder gang/garderobe, wc, kontor. I oppvarmet kjeller er det en stor lagringsbod til hver leilighet. I tillegg felles sykkelparkering. Det er trappefri adkomst fra terreng og rett inn i kjelleren.

Standard

Leiligheten er fra starten av designet med en gjennomgående moderne og diskre stil. Som feks. de polerte betonggulvene - selvfølgelig med vannbåren varme. Vannbåren gulvvarme er det også i flislagte rom, samt soverom. De slette, malte veggene i dempet matt fargevalgør. Kjøkken i heltre dempet sort som kun brytes av den ene siden på kjøkkenøya med liggende eikespiler. Kjøkkenet er levert av Aubu kjøkken og har bl.a. to innebygde komfyrer, kjøkkenmaskin, stort kjøleskap, samt oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det i tillegg til vanlig kran en innebygget cooker med tilgang til ferdig oppvarmet vann til f.eks. te og instant coffee, men også for vann med kullsyre. Vannet er renset og nedkjølet. Grovkjøkkenet har fryseskap, et romslig kjøleskap samt ekstra oppvaskmaskin. Baderommene er flislagte med generøse dusjløsninger med innflisede nisjer for såpe og sjampo etc. Ute på kontoret, så som i vinterhagen, styres soldempede tak- og veggskjerming elektrisk. App- og stemmestyr. Det samme gjør utvendig solskjerming langs med fasadevinduer i stue. Fra stuen og fra vinterhagen er det utgang via store skyvedører til den gedigne takterrassen. Her er det god plass for langbord ved pizzaovnen i tillegg til sittegrupper og solsenger. Her nyter man sol hele dagen til sen kveld når himmelen farges rosa i vest.

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: Innvendig Overflater,TG2 Innvendig er det gulv av parkett, slipt betong og fliser. Veggene har malte flater og stedvis gjenbrukt teglstein. Innvendige tak har malte flater. Det er lagt

nye gulv på soverom etter befaring. Vurdering av avvik: - Det er avvik: - Noen sprekker/riper og merker i slipt betong-gulv i stue/kjøkken. Sprekkdannelser i silikon i overgang vegg/gulv, spesielt mot terrassedører. Tiltak - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Våtrom 4. etasje > Bad Overflater Gulv,TG2 Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er egen nedsenk i dusjonen på 10 mm. Det ble målt et fall på 20 mm i nedsenk. Topp gulv ved dør ble målt til 30 mm over sluk. Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. - Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved døren. Badet har nedsenket dusjsone med og flatt gulv utenfor nedsenk. Dette forutsetter en oppkant ved døren på 15 mm. Tiltak - Våtrommet fungerer med dette avviket. - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig høyde ved terskel. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

4. etasje > Bad/Vaskerom Overflater Gulv,TG2 Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt et fall på 30 mm i nedsenk. Topp gulv ved dør ble målt til 40 mm over sluk. Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/

fall-løsning på våtrommet. - Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved døren. Badet har nedsenket dusjsone med og flatt gulv

utenfor nedsenk. Dette forutsetter en oppkant ved døren på 15 mm. Tiltak - Våtrommet fungerer med dette avviket. - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig høyde ved terskel. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Se vedlagte tilstandsrapport for flere detaljer.

Innbo og løsøre Da selger flytter utenlands kan man avtale overtagelse om en del inventar samt pizzaovn om ønskelig. Dette gjøres direkte med selger.

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

Modernisert/Påkostet år 2021

TV/Internett/Bredbånd Det er felles kabel-Tv og internett i sameiet inkludert i fellesutgiftene.

Parkering Egne p-plasser på merkede plasser til hver leilighet. El.billader er montert på plassen og medfølger. Fra p-plassen og inn i foajen er det kun ca 10m.

Forsikringsselskap Veno Forsikringsmegling AS

Polisenummer 17291-108813

Radonmåling Eiendommen ligger i et område som er definert middels til lav aktsomhet.

Diverse En liten oversikt over spesielle kvaliteter boligen har - og som medfølger i salget.

Generelt - Futurehome Smart Home system, styrer alt av lys, solskjerming og gulvvarme (kan brukes med Google Assistant) - Smart Home dørlåser på ytterdørene (ID Lock) - Portåpner system med video (Urmøt) - Friskluft sirkulasjonssystem (Flexit) - Påkostede downlights og lyskinner - Svarte stikkontakter og brytere (trådløse)

Kjøkken - Aubo kjøkken i fargen Sense Sort, med Coffee Oak Line fronter på utsiden av kjøkkenøya - Stort innebygd kjøleskap fra AEG - Oppvaskmaskin fra AEG

- 2 stk stekeovner, toppmodell fra Electrolux (med appstyring) i samme farge som resten av kjøkkenet
- Koketopp fra AEG med nedtrekksvifte, hvor luften går ut på taket
- Egen drikkevannsløsning på kjøkkenøy med boblevann, vanlig rensset kaldt vann, samt vann til instant kaffe / te, blir ca 80 grader. Merket er det italienske Tuttuno, kranen heter G Zero
- Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende

- Grovkjøkken
- Aubo kjøkken i fargen Sense Sort
 - Stort innebygd kjøleskap fra Elektrolux
 - Stort innebygd frysenskap fra Miele, med isbitmaskin koblet til vannet
 - Oppvaskmaskin fra AEG
 - Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende

- Vinrommet
- Består av tre vegger med dobbelt isolerglass (sotet folie på innsiden) og aluminium profiler, samt en dør (levert av Langsholt Glass Service). Den fjerde vegg er av teglstein fra bygget
 - Kjøleanlegget (fra GK Inneklima) som er montert med en utedel på taket og innedel montert i taket, skjult av sorte spiler
 - Bygd med et “frittliggende” gulv som fungerer som kuldesperre til omkringliggende gulv
 - 3 frittstående, sorte vinflaskestativ (fra Vino Club) montert fra gulv til tak, med plass til 5 flasker i bredden, totalt 360 stk 0,75 l vinflasker. I tillegg er det tilsvarende stativ for magnum flasker som kan holde 36 stk 1,5 l flasker
 - Led lys i hjørner og tak som sørger for frontbelysning av vinflaskene, led lys på murvegg, samt spotter for spotbelysning av enkelt flasker.

- Stue
- Innfelt nisje med indirekte lys i hjørne mellom tak og vegger
 - Klargjort for installasjon av varmepumpe/aircondition
 - Skjult kabelopplegg for TV og høyttalere
 - Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende

- Kontor (inkl rekvisitarom og toalett)
- Solskjerming, plisegardiner i tak og lameller med appstyring (Norsol/Solskjermingsmannen)
 - Varmepumpe/aircondition (Toshiba)
 - Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende
 - Lagringsloft med loftstige
 - Stort skrivebord med to romslige arbeidsplasser, stikkontakter og kabelskinner for skjult anlegg
 - Eget toalett
 - Egen inngang

- Vinterhage
- Solskjerming, lameller med appstyring (Norsol/Solskjermingsmannen)

- Gjestebad/vaskerom
- Utlufting for tørketrommel
 - Baderoms interiør fra Comfort, fliser fra Norfloor, svarte detaljer
 - Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende

- Hovedbad
- Integrerte, flisbelagte hyller, fra gulv til tak
 - Baderoms interiør fra Comfort, Azuma fliser fra Norfloor, svarte detaljer
 - Strømuttak for Sonos høyttalere eller lignende

- Hovedsoverom
- Walk in closet
 - Utgang til terrasse

- Strømuttak ved senger med USB
- Klargjort for installasjon av varmepumpe/aircondition

- Gjesterom
- Strømuttak ved senger med USB

- Terrasse
- Solskjerming, screens med appstyring og sol/vindstyring (Norsol/Solskjermingsmannen)
 - Led lys langs glass rekkverk
 - Oppbevaringsskap i metall
 - Belagt med fliser hvor vannet renner av ned til ett skrått underliggende gulv som fører vannet effektivt bort

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kommentar areal fra tilstandsrapport: Vinterhage er medtatt som P-rom i denne rapporten, da den er oppvarmet og har gulvvarme. Den utgjør ca 17 m2. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten har noen skrå vegger og vinkler som kan være vanskelig å måle.

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

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.

Energi Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra felles sentralvarme for hele komplekset. Bergvarme.

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 9 950 000

Kommunale avgifter
Kr 9 147

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet er prognose for 2025, og består kun av eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales via felleskostnader i sameiet.

Eiendomsskatt Kr 9 147	neste 5 årene pga økte kostnader for utvendig vedlikehold. I tillegg er det besluttet å investere i brannvaslingssystem.
Eiendomsskatt år 2025	Felleskostnader pr. mnd Kr 4966
Formuesverdi primær Kr 1 171 512	Andel fellesgjeld år 2025
Formuesverdi primær år 2021	Kommentar fellesgjeld Det er ingen fellesgjeld i sameiet.
Formuesverdi sekundær Kr 4 217 442	Andel fellesformue Kr 23 782
Formuesverdi sekundær år 2021	Andel fellesformue dato 31.12.2022
Info vannavgift Det er installert vannmåler og strømmåler, det betales akonto hver mnd i felleskostnader.	
Boenheten Eierbrøk 122/1262	
Felleskostnader inkluderer Disse inkluderer: Felles strøm og bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vindusvask, drift, vedlikehold og seviceavtaler, heis-kostnader, vaktmestertjenester, forretningsfører, kabel-TV/ internett, kommunale avgifter (vann, avløp og avfall) mm.	
Styreleder opplyser at felleskostnader vil i forslag til budsjett for 2025 (5 års budsjett) øke 5% per år i de	

Styregodkjennelse Det er ikke behov for styregodkjennelse ved overtagelse, men styret skal informeres om ny eier.	10.04.1995 - Dokumentnr: 1286 - Rettigheter iflg. skjøte En parsell skal fradeles og overdras til Halden kommune og brukes til grøntanlegg/gangvei.
Dyrehold Det er tillatt med dyrehold i henhold til vedtekter.	14.08.1998 - Dokumentnr: 3365 - Erklæring/avtale - Vegvesenets betingelser vedtatt
Forretningsfører Forretningsfører Halden Boligbyggelag	13.02.2019 - Dokumentnr: 185248 - Bestemmelse om nettstasjon - Rettighetshaver: Elvia AS
Offentlige forhold Eiendommens betegnelse Gårdsnummer 160, bruksnummer 576, seksjonsnummer 18 i Halden kommune.	25.01.2021 - Dokumentnr: 94410 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:543
Tinglyste heftelser og rettigheter På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3001/160/576/18: 16.10.1877 - Dokumentnr: 900043 - Skjønn - Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB	25.01.2021 - Dokumentnr: 94410 - Bestemmelse om vann/kloakk Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:543 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
27.10.1916 - Dokumentnr: 900063 - Erklæring/avtale - Best. om at ingen bryggeribedrift må drives på d.e.. iflg. skjøte dat. 1.9.1916.	25.01.2021 - Dokumentnr: 94410 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:543 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
18.03.1961 - Dokumentnr: 699 - Best. om adkomstrett	22.06.2021 - Dokumentnr: 752642 - Bestemmelse om vann/kloakk
19.12.1967 - Dokumentnr: 3445 - Best om garasje/ parkering Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:154	22.06.2021 - Dokumentnr: 752701 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler

22.06.2021 - Dokumentnr: 752701 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.06.2021 - Dokumentnr: 752767 - Bestemmelse om vannledning

19.04.2021 - Dokumentnr: 447101 - Seksjonering
Sameiebrøk: 122/1262

22.06.2021 - Dokumentnr: 752856 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3001 Gnr:160 Bnr:577
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av helsestudio til 19 nye boenheter dater 21.06.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er privat vei siste del av innkjøring til felles parkeringsplass.

Regulerings og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G328
Saugbrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa med formål industri/lager.

Det foreligger reguleringsplan under arbeid G737, detaljregulering for Sykehusgata 2,4,6,8. Det planlegges bygging av to lignende boligbygninger øst for denne eiendommen. Bygging er igangsatt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
248 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

250 100 (Omkostninger totalt)
261 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
263 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 200 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 211 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 213 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 250 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 14900, -, infoland kr 4900. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6335,-. Utleggene omfatter foto og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr 20000. Alle beløp er inkl. mva.

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

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.ernes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato
17.02.2025



Tilstandsrapport

Leilighet
Sykehusgata 4, 1767 HALDEN
HALDEN kommune
gnr. 160, bnr. 576, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 04.09.2024 Rapportdato: 04.09.2024 Oppdragsnr.: 19956-1100 Referansenummer: JU5660
Autorisert foretak: Takstfag AS Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen Vår ref: Batterifabrikken snr 18



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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttettetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen
Uavhengig Takstingeniør
rolf@takstfag.no
916 14 878



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, annek, 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 straktiltak 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

Boligen består av en leilighet i øverste etasje (4. etasje) på Batterifabrikken. Bygningen er en tidligere fabrikkbygning som er bygget om til leiligheter i 2019/2020. Bygningen er nå et sameie med 19 leiligheter. Det er kun to leiligheter på toppen.

Leiligheten er ny i 2020 og alle bygningsdeler er nye med unntak av eldre yttervegger og enkelte gulv/takkonstruksjoner i det opprinnelige bygget. Det er takterrasse over deler av underliggende leiligheter.

I rapporten er det gitt tilstandsgrad 2 på manglende oppkant ved døren på begge bad. Opprinnelig er lagt inn 15 mm oppkant ved døren, men det er senere montert en flat terskel direkte på flisa. Badene fungerer med dette avviket, men det er viktig være oppmerksom på forholdet.

Befaring 04.09.2024: Leiligheten er målt opp ihht ny arealstandard.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

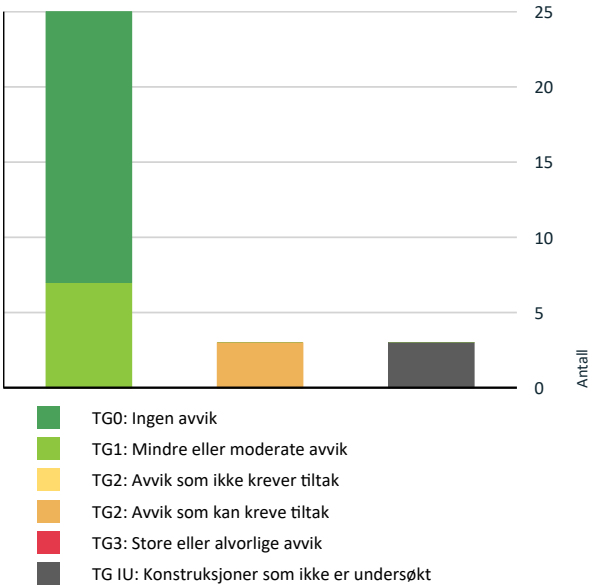
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter innvendige forhold i eierseksjonen. Fellesdeler er ikke omtalt i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet		
! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår for ombygging til leiligheter

Standard

Høy standard

Vedlikehold

Tilnærmet ny renovert

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Lagt nye gulv på soverom
2025	Modernisering	Montert vannstopp på WC
2025	Modernisering	Etablert drenering fra fordelerskap til vaskerom
2025	Modernisering	Gjort utbedringer på rekkverk på terrasse
2025	Modernisering	Gjort utbedringer på tettelister på vinduer og terrassedører, samt utbedret noen merker på karmen
2025	Modernisering	Festet løse spikre på beslag

UTVENDIG

Vinduer

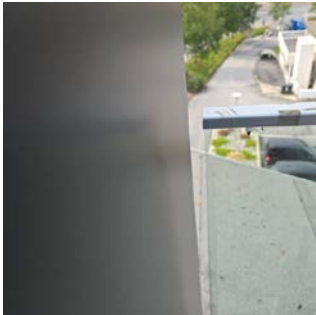
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Det er montert utvendige screens. Det er noen merker og hakk i utvendige rammer. Utbygger har utbedret tettelister etter befaring.

Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium. Det er lyd- og brannrører inn til leiligheten fra felles trappegang. Det er montert utvendige screens på terrassedører. Det er noen merker og hakk i utvendige rammer. Utbygger har gjort utbedringer på tettelister og merker etter befaring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over underliggende etasje. Dekke av terrassefliser. Rekkverket er utbedret etter befaring. Det er fremlagt dokumentasjon på at det ikke er krav til innfesting på siden mot vegg.



INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, slipt betong og fliser. Veggene har malte flater og stedvis gjenbrukt teglstein. Innvendige tak har malte flater. Det er lagt nye gulv på soverom etter befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen sprekker/riper og merker i slipt betong-gulv i stue/kjøkken. Sprekkdannelser i silikon i overgang vegg/gulv, spesielt mot terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygning har støpt dekke med isolasjon og påstøp for boligdelen og påstøp og fliser for terrassen.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Andre innvendige forhold

Det er et lite lagringsloft ved toalettet/gang ved kontoret. Egen loftsluke opp til et kryploft. Det er en bod i felles underetasje.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og full dokumentasjon fremvist.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og helparklet himling med spotter.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er egen nedsenk i dusjsonen på 10 mm. Det ble målt et fall på 20 mm i nedsenk. Topp gulv ved dør ble målt til 30 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved døren. Badet har nedsenket dusjsone med og flatt gulv utenfor nedsenk. Dette forutsetter en oppkant ved døren på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig høyde ved terskel. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett (med drenshull synlig) og dusjvegger.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (støter mott bad/dusj og naboleilighet).

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og full dokumentasjon fremvist.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og helparklet himling med spotter.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt et fall på 30 mm i nedsenk. Topp gulv ved dør ble målt til 40 mm over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved døren. Badet har nedsenket dusjsone med og flatt gulv utenfor nedsenk. Dette forutsetter en oppkant ved døren på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig høyde ved terskel. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett (med drenehull synlig), dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (støter mott bad/dusj og naboleilighet).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er eget grovkjøkken i bakkant av kjøkkenområdet med egne hvitevarer.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri via kanal i gulvet. Merk at det er eget avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg i tillegg.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, tapet på vegger og sparklet himling med spotter. Innredning med vask og vegghengt toalett. Det er drenering fra innbygget sisterne til gulv. Vannstopp er montert.

4. ETASJE > VINROM

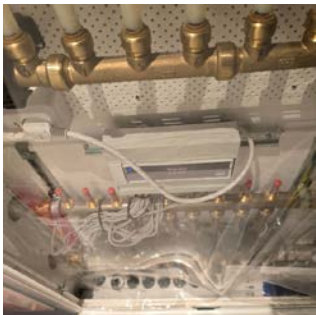
TG 0 Overflater og konstruksjon

Leiligheten har eget vinrom. Rommet er i følge eier bygget opp på følgende måte:
- består av tre vegger med dobbelt isolerglass (sotet folie på insiden) og aluminium profiler, samt en dør (levert av Langsholt Glass Service). Den fjerde veggen er av teglstein fra bygget.
- har et kjøleanlegget (fra GK Inneklima) som er montert med en utedel på taket og innedel montert i taket, skjult av sorte spiler
- er bygd med et "frittliggende" gulv som fungerer som kuldesperre til omkringliggende gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Drenering fra fordelerskap går til sluk i vaskerom.



Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat står i bod.

Eier opplyser at det skiftes filter 2 ganger i året.

TG IU Varmesentral

Alle leilighetene har vannbåren varme via felles anlegg. Det er boret for grunnvarme som fyrer anlegget. Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme med sløyfer i gulvet. Rørskap for sløyfer er i bod. Vanntilførelsene kommer fra felles anlegg i bygget.

TG 0 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.

Nytt elektrisk anlegg i 2020 i forbindelse med ombygging til leiligheter. Sikringsskap plassert i boden og har automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Nytt elektrisk anlegg i 2020 i forbindelse med ombygging til leiligheter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 felles brannvarslingsanlegg i leiligheten, samt boligsprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

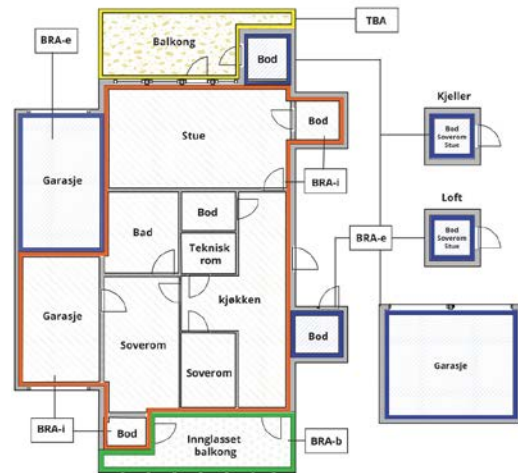
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	160	9		169	63
SUM	160	9			63
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Bad/Vaskerom, Entré, Toalettrom, Kontor, Gang, Stue - vinterhage, Bod / teknisk rom, Vinrom, Garderobe	Utvendig bod i underetasjen	

Kommentar
Terrasse er med som TBA.
Vinterhage er med som BRA-i da den er fullisolert og innredet som boligrom.
Takhøyden er 2,35 meter under drager i vinterhage. I hoveddelen er takhøyden fra 2,5-2,7 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har noen skrå vegger og vinkler som kan være vanskelig å måle. Det er gjort oppmåling med laser i leilighet, komplettert med måling på tegning. Arealmålings-tegning er vedlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tidligere fabrikkbygning som er bygget om til leiligheter i 2020. Alle forhold knyttet til leiligheten er nye og utført av utbyggers entreprenør.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I gang ved toalettrom er takhøyden 2,18 opp til drager.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	149	11

Kommentar
Leilighet
Vinrom, garderobe og teknisk rom er med som s-rom.
Vinterhage er medtatt som P-rom i denne rapporten, da den er oppvarmet og har gulvvarme.
Den utgjør ca 17 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
23.3.2023	Lars-Christian Knobel Thowsen	Takstingeniør
	Jeanette Torvmark Tinholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	576		18	2216 m²	Kommunekart	Eiet
Adresse Sykehusgata 4							
Hjemmelshaver Tinholt Jeanette Torvmark, Torvmark Ole Jørgen							
Kommentar Tomten er felles for alle leilighetene i bygget.							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 450 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	21.06.2021		Gjennomgått		Nei
Godkjente byggemeldinger med tegninger	17.02.2021	As-built tegning til kommunen.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på arbeider på våtrom			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport for fellesdeler			Finnes ikke		Nei
Tegning med arealmåling	05.09.2024		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2023	
2	12.05.2023	
3	24.04.2025	
4	24.04.2025	
5	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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 befaringsstidspunktet 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](#)

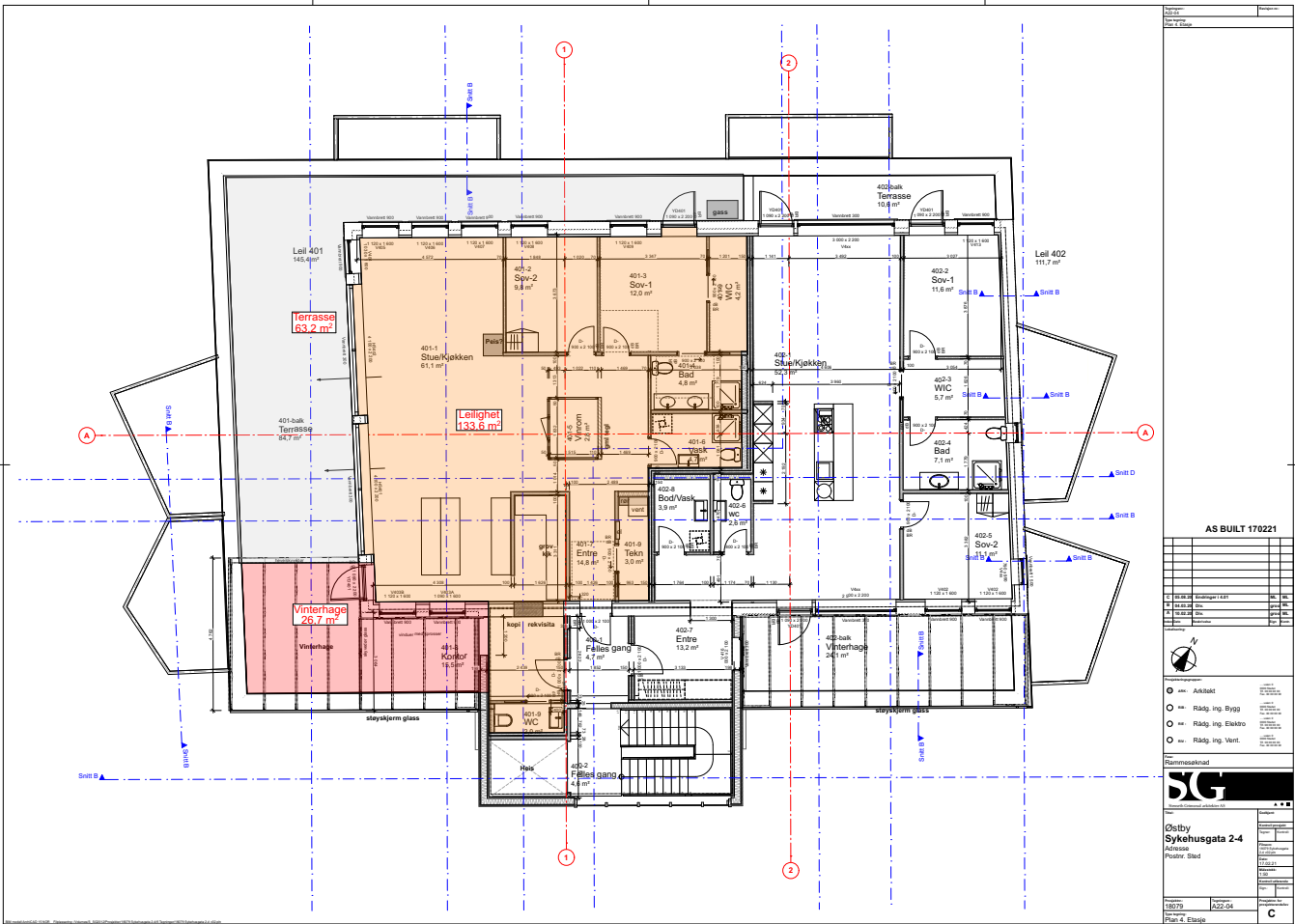
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/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/JU5660>

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.

1101230057

Selger 1 navn

Jeanette Torvmark Tinholt

Selger 2 navn

Ole Jørgen Torvmark

Gateadresse

Sykehusgata 4

Poststed

HALDEN

Postnr

1767

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalendr.

6279292

Document reference: 1101230057

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse

Easee
- 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
- Beskrivelse

Det er et kontor tilhørende leiligheten som har eget toalett og inngang. Dette kan brukes som hjemmekontor eller leies ut.
- 17.1
- Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1101230057

- 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

Beskrivelse

Oppføring av nytt politihus på nabotomta bak Batterifabrikken. Ikke synlig fra leiligheten.
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei

☐ Ja
- 26

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

☒ Nei

☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1101230057

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230057

Initialer selger: JTT, OJT

4

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Tinholt	1dcc71025f379ec9c48aec4c447279bb01ff690e	30.08.2024 07:59:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jørgen Torvmark	64165100b4159bb721e1f6b881cdd29632b3d9e1	29.08.2024 15:51:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230057

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

Sykehusgata 4

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Fyrstikken Linje 33, 35, 306, 631	5 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 1 km

Skoler

Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 0.7 km
--	-----------------

Ladepunkt for el-bil

Extra Halden	2 min
Halden Skofabrikken phus	11 min

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

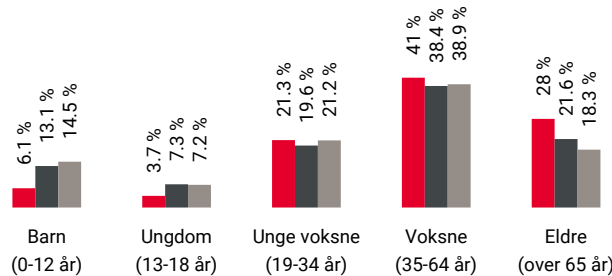


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...13 min 32 barn	1 km
Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 75 barn	18 min 1.4 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Halden Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Olav Vs Gate	11 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



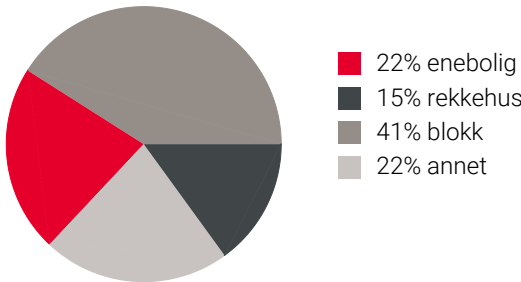
Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	9 min 
	Ballspill, friidrett	0.6 km
	Porsnes vgs. Idrettshall.	7 min 
	Aktivitetshall	0.7 km
	Mudo Halden	10 min 
	SKY Fitness Halden	12 min 

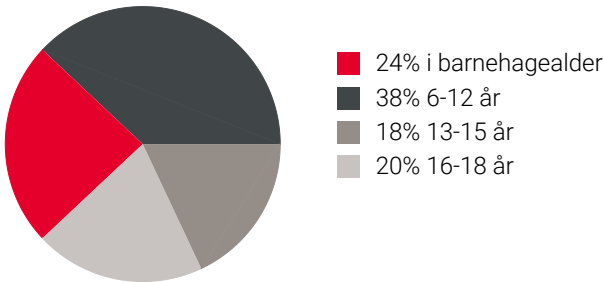
Boligmasse



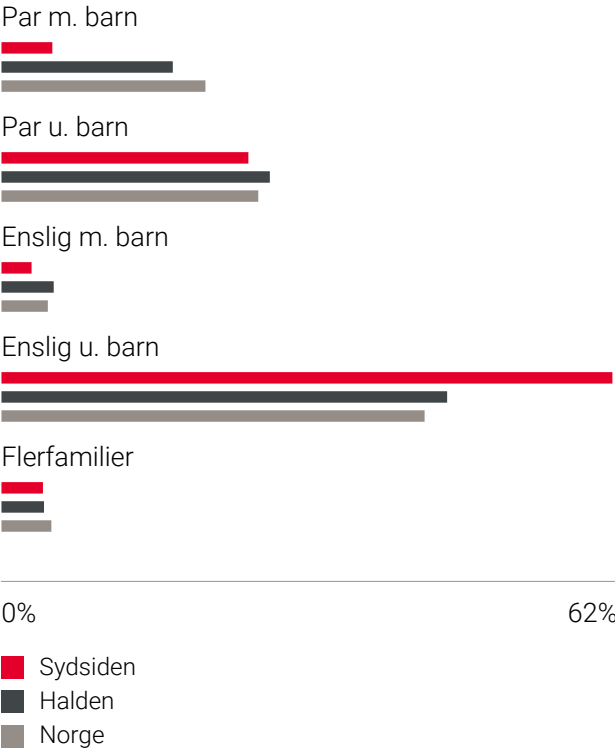
Varer/Tjenester

	Tista Senter	15 min 
	Apotek 1 Ørnen Halden	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



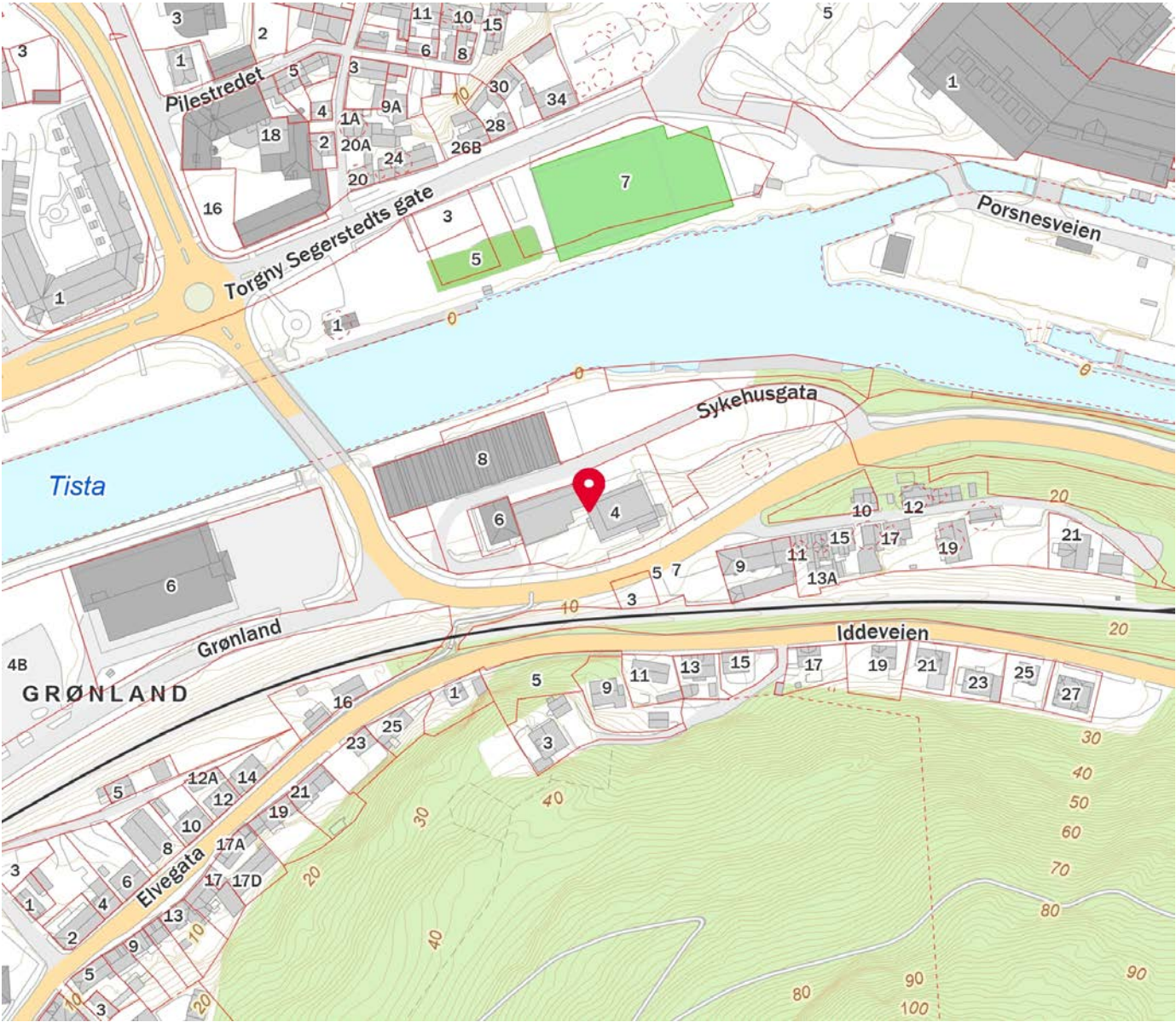
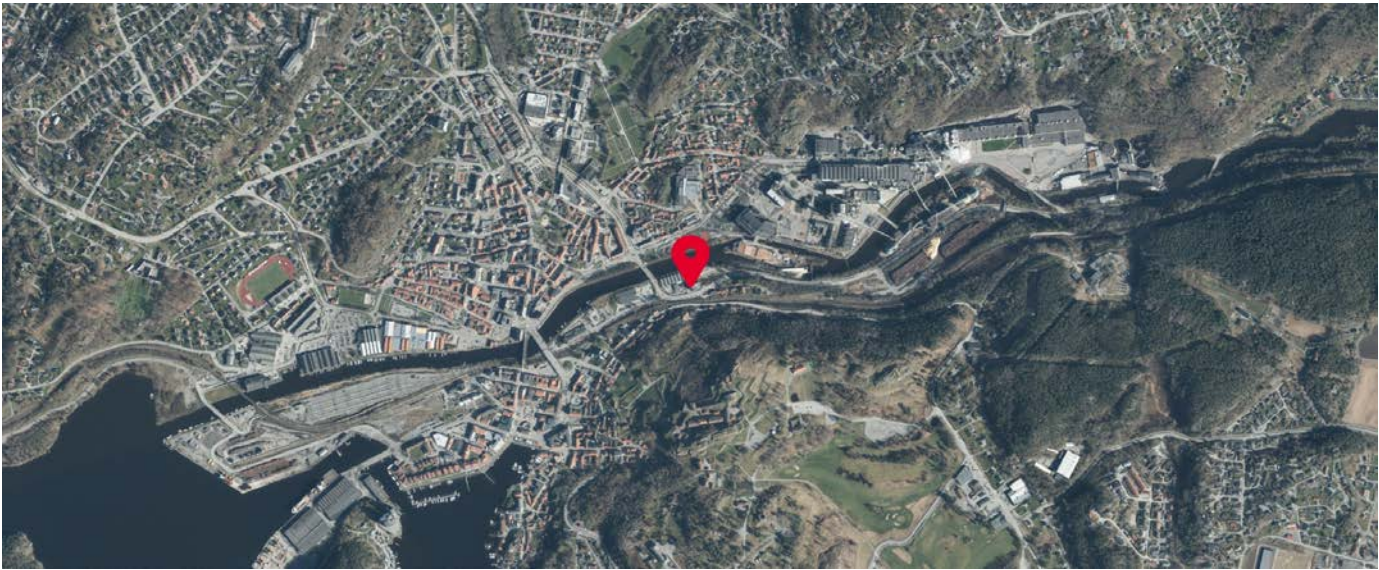
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 27. mars 2023 15:13
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230057 (gjelder saksnummer 5323032)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Navn: Ole Jørgen Torvmark
Adresse: Sykehusgata 4, 1767 HALDEN
Målnummer: 7359992923002518

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

27. mars 2023 kl. 13:23 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

Takk for hjelpen!

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 21 19 50 | www.aktiv.no |

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Storgata 10
1771 Halden



Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	576	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Sykehusgata 4, 1767 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	9 071,00 kr
Sum	9 071,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	3049000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	9 147,00 kr	0,00 kr
				Sum	9 147,00 kr	0,00 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d bergDato utkjrt: 17.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Batterifabrikken	V³ r ref.:	543/18	Fjdselsdato eier:	27.02.1973
Sykehusgata 4	Type:	SAMEIE	Fjdselsdato medeier:	15.11.1976
1767 HALDEN	Eiere:	Ole J rrgen Torvmark, J eanette Torvmark Tinholt		
Organisasjonsnr:	827 071 072	Seksjonsnr:	18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 966		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 418
Tilleggsytelser:	TV og internett		508
	Avfall, fastledd samt vann og avlrp fellesarealer		1 149
	Vaktmester, Renhold og vindusvask		172
	Drift, vedlikehold og serviceavtaler		351
	Heis		114
	Forretningsfjrerhonorar pr enhet		239
M³ ler:	Akonto innbetaling vann og strjrm: Enhet: 543/18 (543 - 18)		1 015

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 274
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 522

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ivar Gjetnes
Adresse: Vestbygdvegen 160
Postnr/-sted: 2340 Ld TEN
Telefon: Mob.: 90474099
E-post: ivargjetnes@gmail.com
Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 274	Andre inntekter:	1 110
Annen formue:	23 782	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2020
G³ rds/bruksnr: 160/576 - seksjon:18
Bygningstype: Byg³ rd
Feste/eiet tomt: EietTomteareal: 2216.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Veno forsikringsmegling AS	Polisenr:	17291-108813
--------------	----------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2021		SS Bnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()			
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	BRA	122
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d bergDato utkjrt: 17.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Batterifabrikken	V³ r ref.:	543/18	Fjdselsdato eier:	27.02.1973
Sykehusgata 4	Type:	SAMEIE	Fjdselsdato medeier:	15.11.1976
1767 HALDEN	Eiere:	Ole J rrgen Torvmark, J eanette Torvmark Tinholt		
Organisasjonsnr:	827 071 072			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230057
Vår referanse: 3129003/20967347
Bestilling: C3 2023-03-28 61

Dato
28.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekræftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 447101	Embete: 200	Registrert: 19.4.2021	Rettsstiftelse: SEKSJONERING
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	160	576	0	0

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ **www.kartverket.no**

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretnng: 613264975
Vedlegg: Ja

Rett kopi bekrefte
Britt Horvei Hamborg

Rekurent av tinglysing	Navn
Organisasjonsnr	HALDEN KOMMUNE
959159092	

Rekvirent(er) av forretning	Navn
Fødselsdato/Orgnr	ØSTBY UTVIKLING AS
980210979	

Knr	Gnr	Bnr
3001	160	576

Nye seksjoner							Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebebrøk	Formålkode				
3001	160	576	0	1	62 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	2	85 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	3	74 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	4	41 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	5	66 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	6	53 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	7	42 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	8	77 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	9	71 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	10	41 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	11	66 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	12	53 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	13	42 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	14	77 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	15	71 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	16	41 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	17	66 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	18	122 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei
3001	160	576	0	19	112 / 1262	Boligseksjon	Nei		Nei	Nei

15.04.2021 13.06

Side 1 av 2

20/11283

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Halden	Postboks 150, 1751 Halden	CHRISTIAN ROSTADBAKKEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Østby Utvikling AS	980210979	simen@ostbyeendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Walkersgate 10	1771	Halden	91861440

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3001	Halden	160	576	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980210979	Østby Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	62		13	B	42		25				37				
2	B	85		14	B	77		26				38				
3	B	74		15	B	71		27				39				
4	B	41		16	B	41		28				40				
5	B	66		17	B	66		29				41				
6	B	53		18	B	122		30				42				
7	B	42		19	B	112		31				43				
8	B	77		20				32				44				
9	B	71		21				33				45				
10	B	41		22				34				46				
11	B	66		23				35				47				
12	B	53		24				36				48				
Sum tellere: 1262				Nevner: 1262												

Dato	Innsenderens underskrift
22.12.20	Simen Østby

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenheter
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheter har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden 15/04-21	Simen Østby	SIMEN ØSTBY
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3001	Halden	160	576	
Dato	Underskrift	Stempel		
15/4-21	Christian Rostadbakken	Halden kommune		
		Matrikkelmyndigheten		

Dato	Innsenderens underskrift
22.12.20	Simen Østby

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato

22.12.20

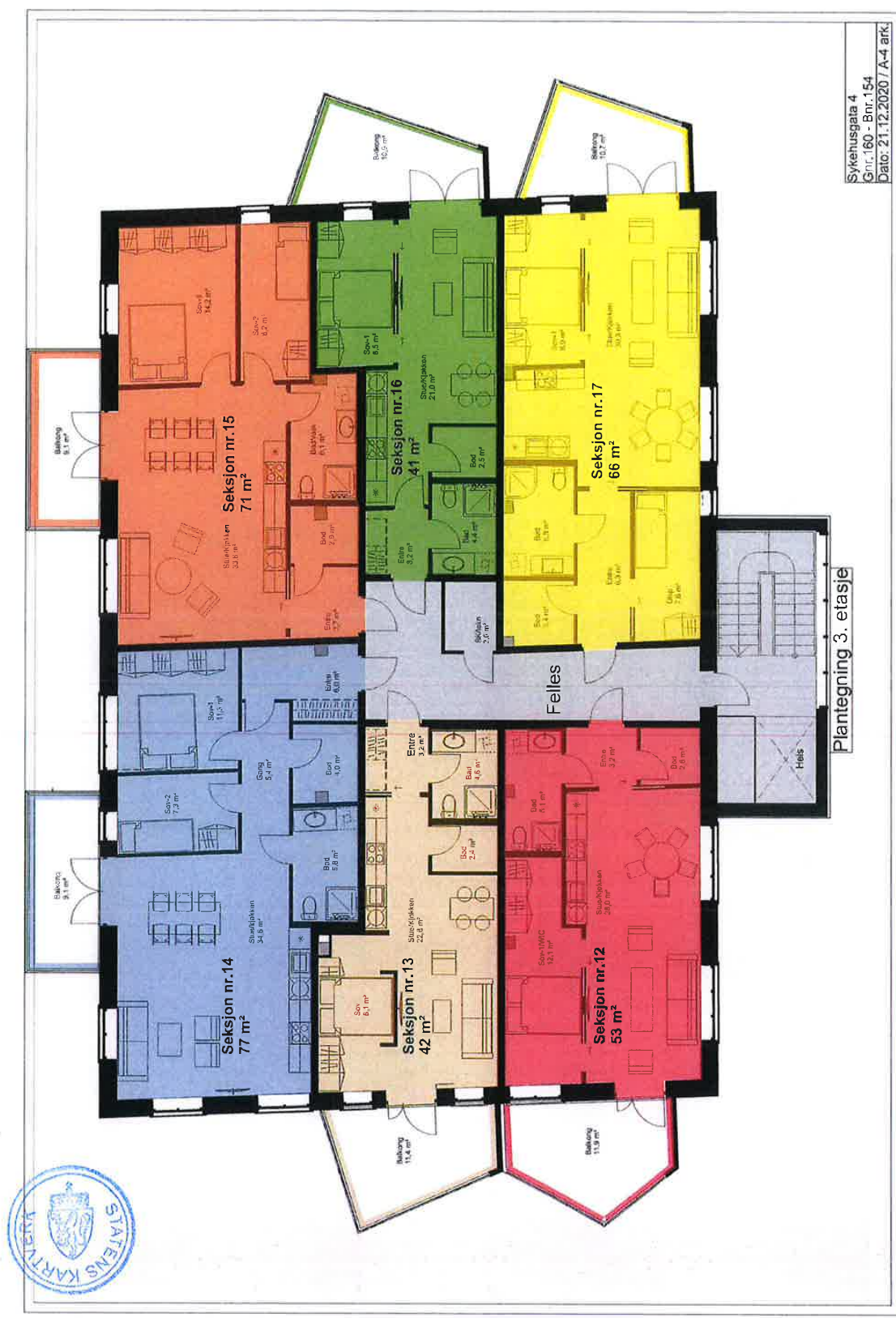
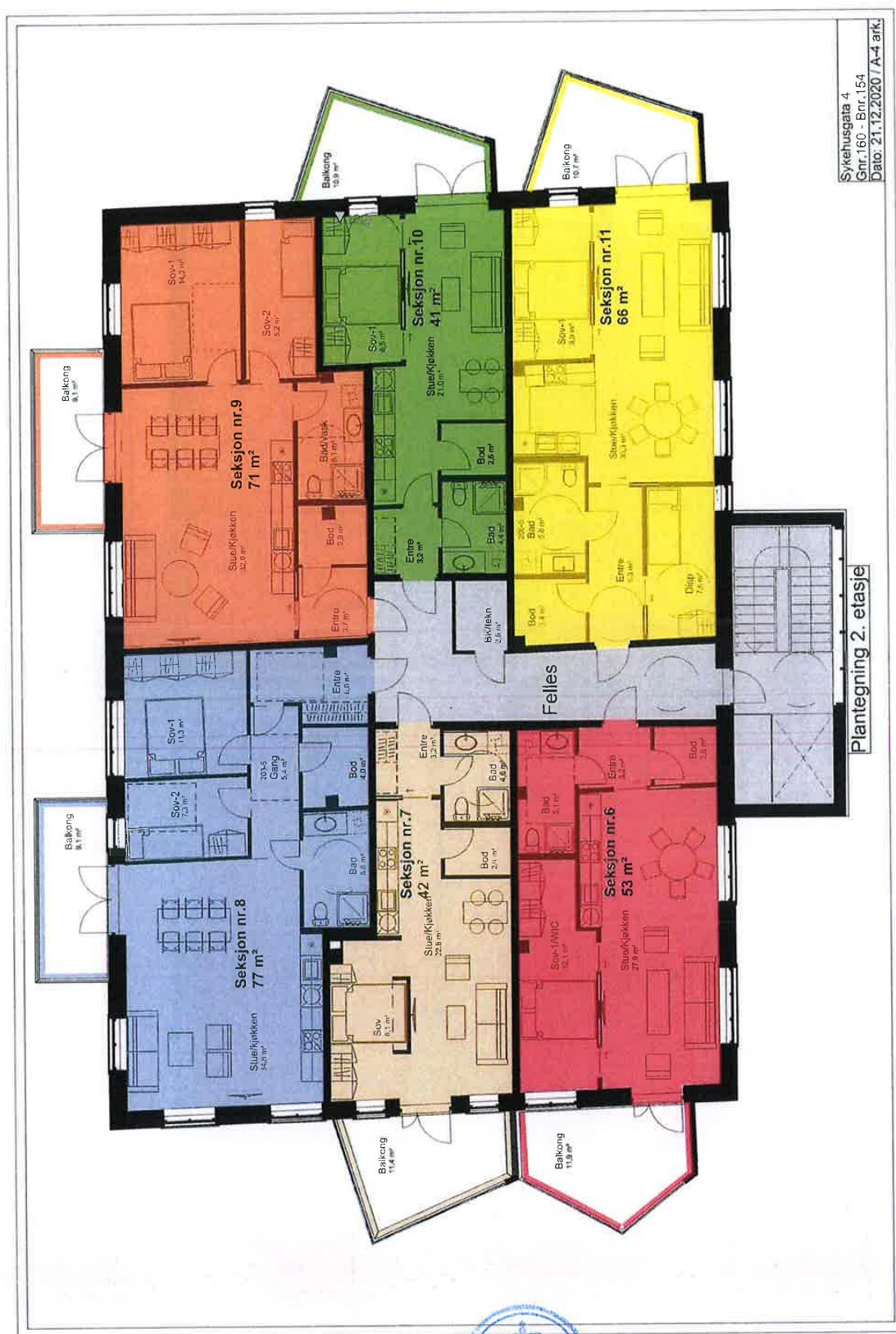
Innsenderens underskrift

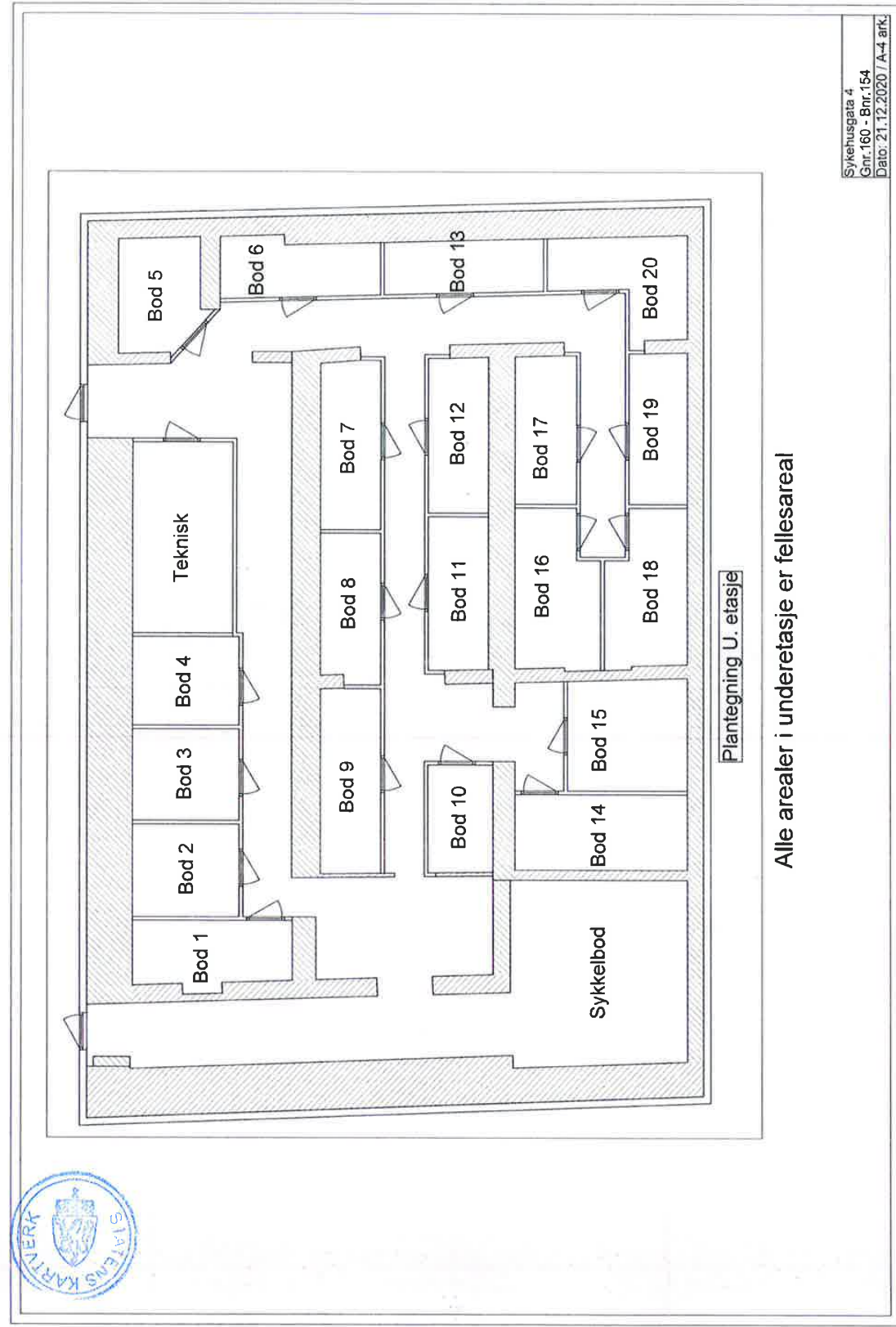
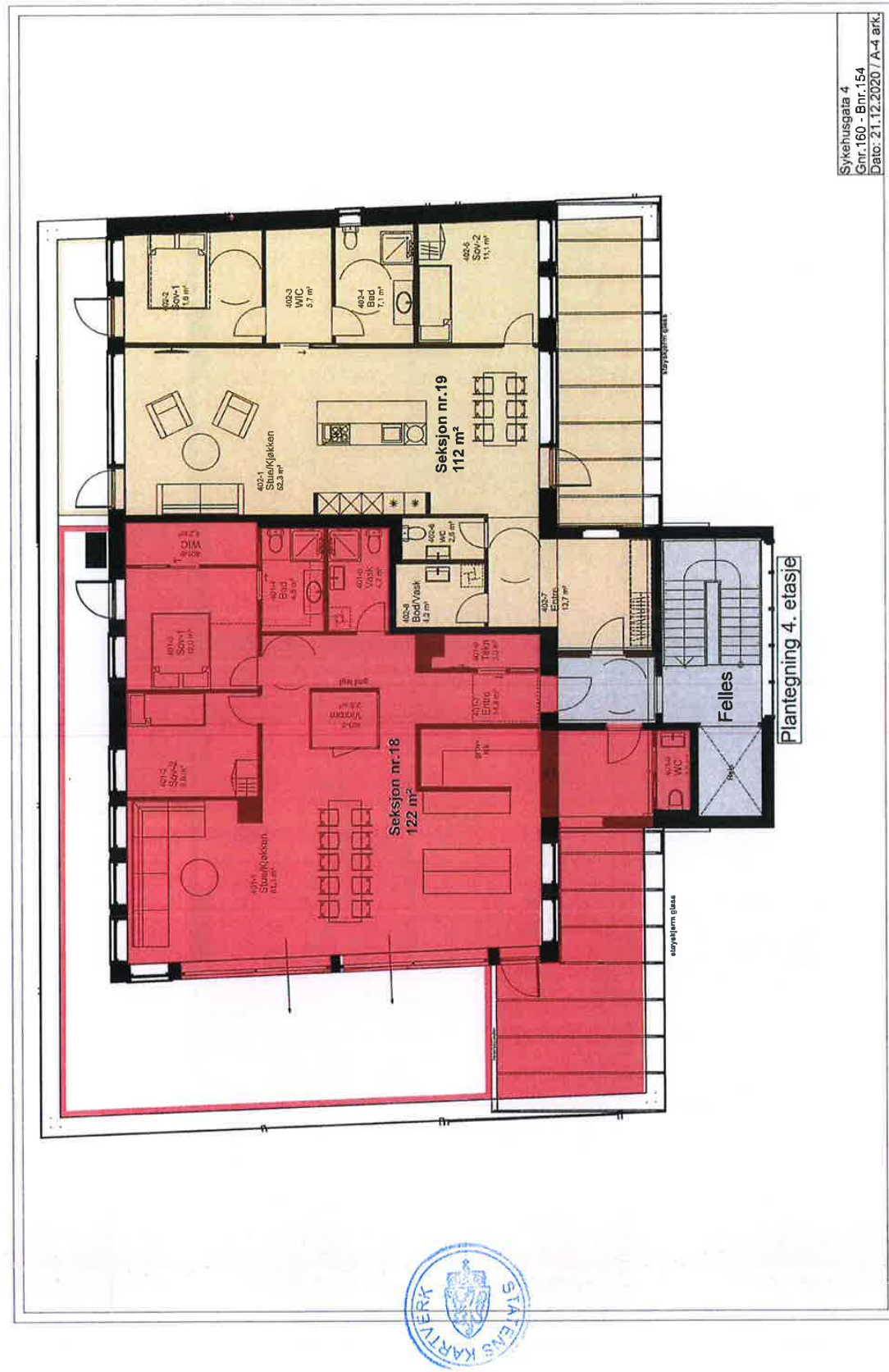
Sumen Østby

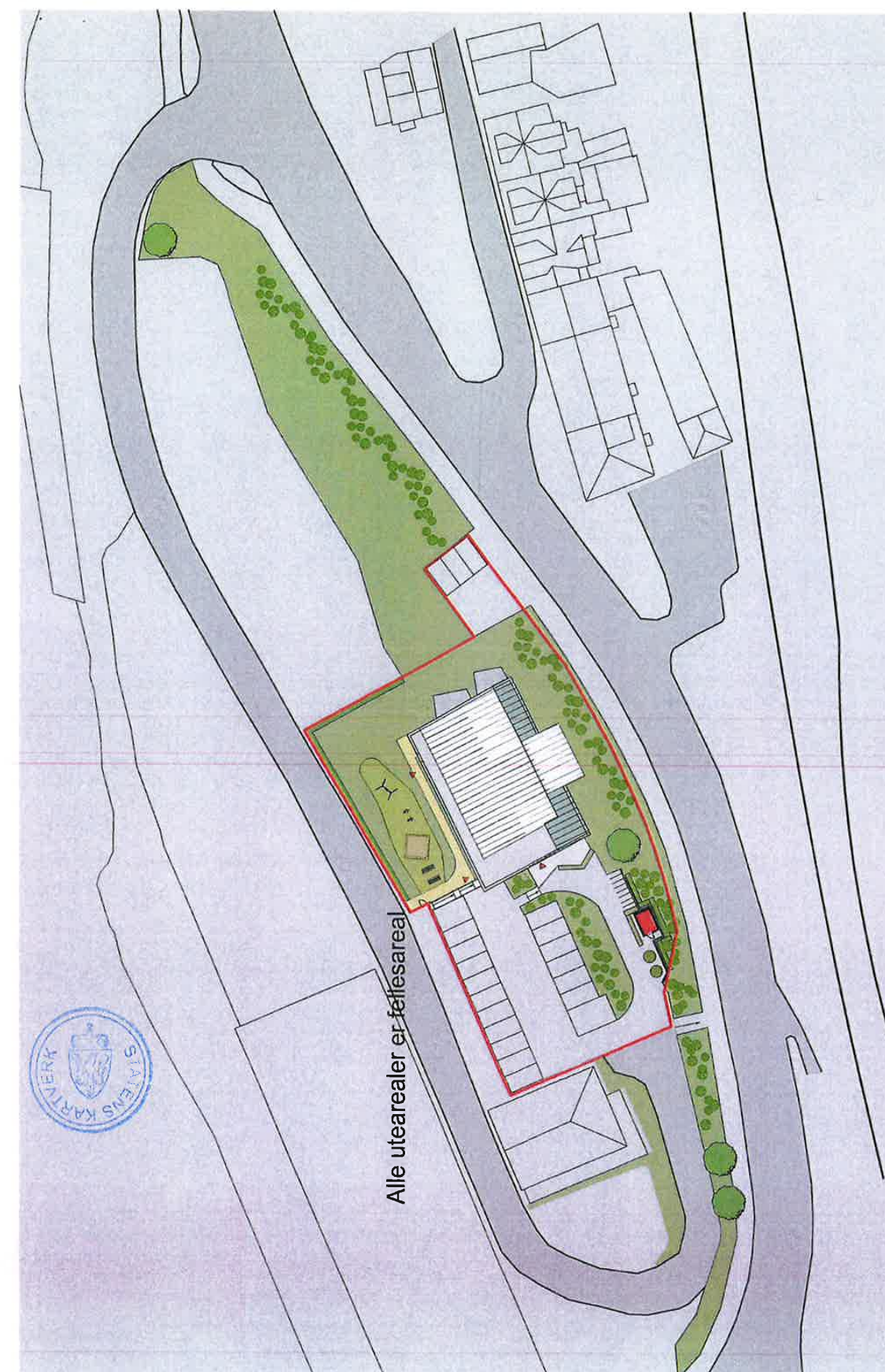
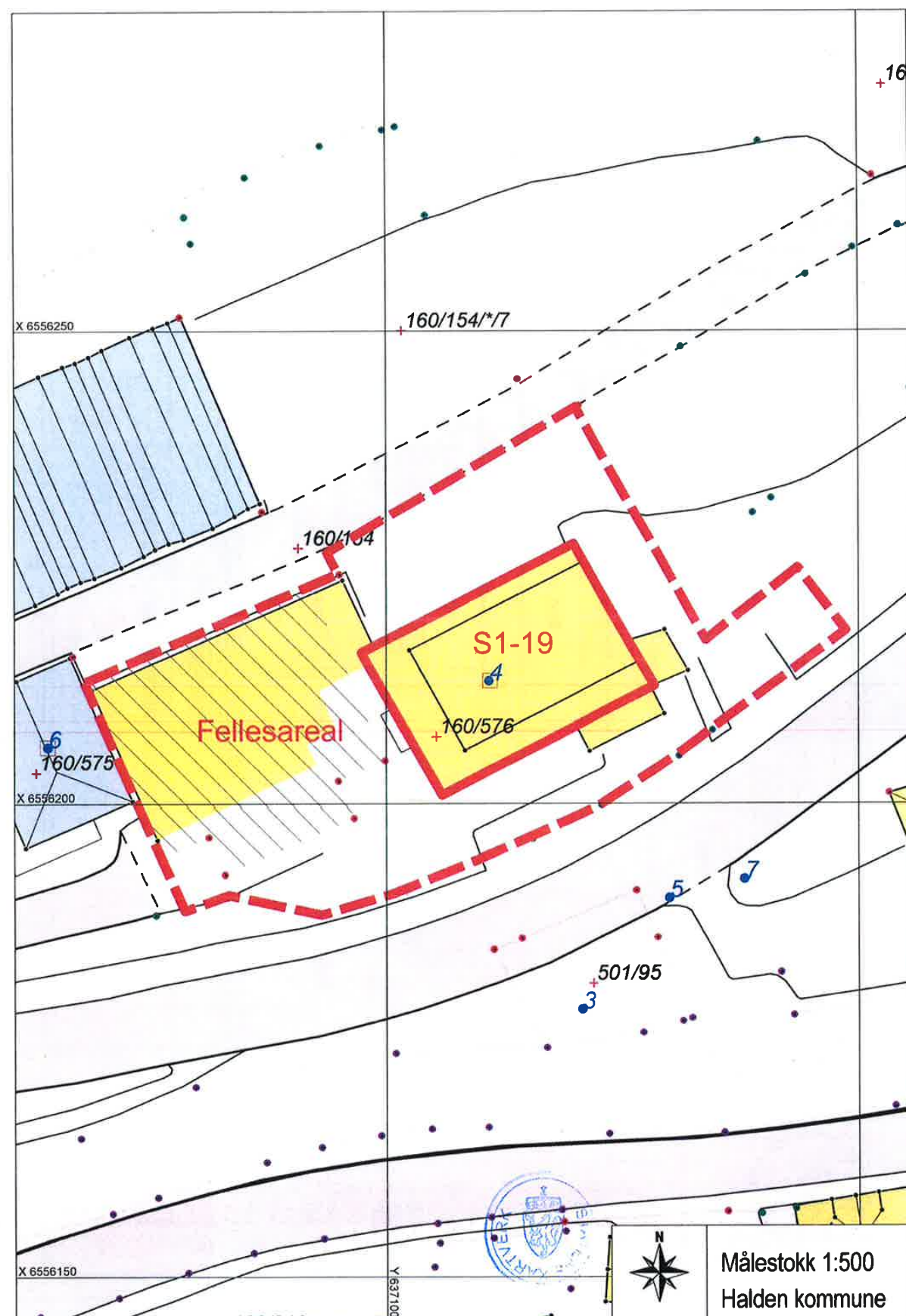
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

75







Ordensregler – Batterifabrikken

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer (se vedtekter punkt 5)

Beboerne skal behandle boligen, ytre rom, fellesrom ute og inne, samt eiendommen ellers med aktsomhet.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i ytre vegger og utearealer, samt ved installasjoner av utstyr som varmepumper, markiser og lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal behandles i henhold til Halden Kommunes enhver tid gjeldende bestemmelser, se kommunens hjemmesider. Dette er noe den enkelte beboer må sette seg inn i og følge.

5. Parkering (se vedtekter punkt 4)

Vis hensyn. Bilen parkeres på henvist plass. De samme reglene gjelder for besøkende.

6. Dyrehold (se vedtekter punkt 3-2)

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til skade eller ulempe for andre beboere. Dyreeiere må ta hensyn til at andre beboere kan være allergiske mot dyrehår, og er følgelig ansvarlig for at hår fjernes fra fellesarealer. Hunder skal holdes i bånd og hundeeier er ansvarlig for umiddelbart å fjerne eventuell avføring.

7. Utvendig skjerming på balkong/veranda/vindu (se vedtekter punkt 3)

For gelender/rekkverk kan det brukes duk i fargene sort eller koksgrå. På verandaglassvegger kan det brukes screens i fargene sort eller koksgrå. For utvendige vinduer henvises det til punkt 3 i vedtektene.

8. Grilling på veranda/balkong

Det er lov å grille på verandaen/balkongen med elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke lov med kullgrill. Det er viktig at hver enkelt ivaretar brannsikkerhet og begrenser ulempene grilling i verste fall kan medføre.

9. Tørking/lufting av tøy, matter med mer

Tørking/lufting av tøy, matter med mer skal ikke foregå over balkongers rekkverk, eller være til sjenanse for naboer. Dersom man skal riste matter, skal dette gjøres ute på gårdsplassen og ikke over rekkverk.

10. Utvendig belysning/julebelysning

Styret anbefaler fortrinnsvis hvitt eller gult lys.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på reglene er å anse som mislighold, og styret kan treffe nødvendige tiltak for å hindre gjentakelser, ref. vedtekters punkt 7-1

Halden mars 2023

Vedtekter
for
Sameiet Batterifabrikken
Org.nr:

Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøte 15.04.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret på årsmøtet 03.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Batterifabrikken. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.04.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et sameie som består av 19 boligseksjoner, eiendommen gnr. 160, bnr. 575 i Halden kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere bruksretter. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hoveddel fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Bruksrettigheter fremgår av situasjonskart og plantegninger datert 21.12.2020

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det ligger strømkabel til ladepunkt for el-bil frem til hver enkelt seksjonseiers parkeringsplass.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales av seksjonseier selv da ladepunkt er knyttet til den enkelte seksjonseiers strømmåler.

(3) Kostnader til vedlikehold og strøm av felles ladepunkt for bildeleordning dekkes av de som benytter seg av ordningen. Det skal være egen strømmåler for eventuelt felles ladepunkt.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Kostnader knyttet til bytte av parkeringsplass betales av den som krever ny parkeringsplass. Dette kan f.eks være kostnader til flytting av el-bil lader, oppmerking, skilting og administrative kostnader slik som omgjøring av tegninger, bruksrettigheter, avtale, o.l

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre

bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) snørydding av balkonger, rens av vann- avfallsrenner mv.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Sameiet er ansvarlige for at adkomst til og brannoppstillingsplass på gårdsrom til enhver tid er åpen, fri for snø etc.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til midlertidig rett til bruk skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten,

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

Følgende kostnader skal fordeles likt mellom boligseksjonene med 1/19 på hver: Vaktmester, trappevask, revisjon, forretningsførerhonorar, styrehonorar og andre administrasjonskostnader.

Kostnader forbundet med kollektivt tv- og internettabonnement fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Merkostnaden knyttet til oppgradering av tv- og internettabennoment betales av hver enkelt seksjonseier direkte.

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Da det er individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnadene skal likevel tas inn som et a-kontobeløp hver måned. Avregning vil skje årlig for hvert kalenderår med oppgjør i februar.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsområde fordeles med likt beløp for hver parkeringsplass den enkelte disponerer.

Renovasjonsavgiften inngår i de ordinære felleskostnadene som fordeles etter enhet.

Utgifter knyttet til de arealer som en sameier har midlertidig enerett til bruk og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den sameier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til enerett av bruk av dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har eierne av boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf.

eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse: Vår referanse: Saksbehandler: Dato:
2021/1260 - 4 2021/1260 - 4 Espen Waleur 47 47 61 21 21.06.2021

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 16.6.2021 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av helsestudio til 19 nye boenheter.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sykehusgata 4, 1767 HALDEN	160	576	0	

Følgende tillatelser ligger til grunn for tiltaket:

- Rammetillatelse datert 16.10.2019, vedtaksnummer 2019/320
- Igangsettelsestillatelse nr. 1 datert 02.12.2019, vedtaksnummer 2019/389
- Igangsettelsestillatelse nr. 2 datert 13.02.2020, vedtaksnummer 2020/67

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

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Bernt-Henrik Hansen
Leder Enhet plan og miljø*

Kopi til:

Willy Elders
Kawa Sadeq
Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brann og feiervesen

Miljø og landbruk
Kommunalteknikk
Økonomi
Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	576	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Sykehusgata 4, 1767 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Kommunedelplaner
✔ Reguleringsplaner	✔ Reguleringsplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner under bakken	❗ Reguleringsplaner over bakken
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under 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/3001/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%2016_02_2023.pdf		
Delarealer	Delareal 71 m²	Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende	
		Områdenavn BS5	

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 145 m²
	Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan		
Navn	Sentrumsplan		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.03.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal 471 m²	KPHensynsonenavn H-130	
		KPSikring Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal 1 877 m²	KPHensynsonenavn H-390	
		KPFare Annen fare	

Delareal 2 145 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-345		
Navn	Grønland		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.09.1992		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/108/G-345.pdf		

Delarealer	Delareal 31 m²	Formål	Gang-/sykkelvei
------------	----------------	--------	-----------------

Id	G-569
Navn	Grønland brygge

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/174/G-569.pdf
Delarealer	Delareal 8 m² Formål Gang-/sykkelvei
Id	G-328
Navn	Saubrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/859/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 15 m² Formål Felles avkjørsel

Delareal 2 162 m²
Formål Industri
Feltnavn SI.2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-737
Navn	Detaljregulering for Sykehusgata 2, 4, 6 og 8
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
	Offentlig kirke
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Jernbane
	Kai
	Havneområde i sjø
	Friluftsområder
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Småbåthavn
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Golfbane
	Område for anlegg og drift av kommunaltekr
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
	område for særskilte anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Kontor/Bensinstasjon
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Undervisning
	Beverting

	Idrett
	Energianlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert m
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Samferdselsanlegg og/ellertechnisk infrastru
	Blågrønnstruktur
	Turveg
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Naturvern
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring

FULLMAKTSKJEMA

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte

i Sameiet Batterifabrikken tirsdag 05.03.2024 18:30

NAVN: _____

ADRESSE: _____

SAMEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Viktig å vite om fullmakter.

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

Årsmelding for 2023 Sameiet Batterifabrikken

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Sameiet Batterifabrikken ligger i Halden kommune
Sameiet består av 19 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Ivar Gjetnes, Vestbygdvegen 160
Styremedlem, Thor Kristian Nordahl, Sykehusgata 4
Styremedlem, Espen Andersen, Sykehusgata 4
Styremedlem, Turid Ring Østensvig, Sykehusgata 4
Varamedlem, Runa Ravin Sørstrand, Kjerreveien 9
Varamedlem, Steinar Erik Hansen, Sykehusgata 4
Varamedlem, Marcus Jenvild, Sykehusgata 4

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ett årsmøte.
Det har vært avholdt fem (5) styremøter, hvor 58 protokollerte saker har vært behandlet.

Sameiet har videreført avtalen med Proserve AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året 2023 arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år (2024), og har tatt langtidsbudsjettet for 2025-2028 til etterretning.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

Utover dette har styret jobbet med følgende saker som vedrører bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- a. Utvendig beplantning, samt anskaffelse av benk og bord i solveggen!
- b. Etablering av et system for fordeling av a-konto utgiftene til elektrisk kraft til gulvvarmesystemet for året 2022. Eierne vil få tilbakebetalt for mye innbetalt mens de som har innbetalt for lite vil bli fakturert. Systemet vil bli benyttet til å beregne tilsvarende for 2023 og for årene fremover.
- c. Ordensregler for sameiet er vedtatt. Ordensreglene fungerer som et praktisk tillegg til vedtektene.
- d. Serviceavtalene som er inngått med flere leverandører fungerer bra.
- e. Varmeveksler til gulvvarmesystemet ble reparert, og utgiftene er dekket av garantien.
- f. Styret har kommentert reguleringsforslaget for vårt nærområde, og har gitt sin tilslutning til et byggeprosjekt fremlagt av firma Østby Eiendom AS.

g. Styret har besluttet å utgi et infoskrift ca fire ganger pr år, med opplysninger om saker som kan tenkes å være av interesse for eiere og beboere.

Saker under arbeid og planlegging:

- a. Etablere et system for beregning av reelle kostnader for hver boenhet når det gjelder vannforbruket. Systemet vil være tilsvarende det systemet som er etablert for fordeling av a-konto utgiftene til elektrisk kraft for gulvvarmesystemet.
- b. Opphenging av bilder på den ene veggen i korridoren etter inngangspartiet. Bildene er allerede anskaffet og er forstørrede sort-hvitt kopier av historiske bilder fra området rundt Tista elven.

Større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger:

Styret ser ikke for seg at det er behov for større vedlikeholds- eller oppgraderingsarbeider i løpet av 2024.

Vask av fasade og glassflatene vil bli videreført, sannsynligvis en gang hvert år i tiden før 17. mai.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Styret ønsker å opprette et årlig hyggemøte for eiere og beboere, som kan bidra til en uformell dialog mellom styrets medlemmer og øvrige eiere/beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2024

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	133 332	133 302	227 916	160 000
Inntekt kabel-TV		97 584	97 584	68 400	111 300
Innkrevd for periodisk vedlikehold		90 288	90 288	61 560	37 600
Forretningsførsel		49 704	49 558	35 739	52 400
Strøm		133 902	134 228	95 877	138 000
Andre driftsinntekter		10 032	10 032	19 524	0
Drif, vedlikehold og serviceavtaler		72 732	72 732	48 697	77 100
Heis		12 768	12 701	9 072	19 100
Avfall, fastledd, vann og avløp felles		108 300	108 300	64 980	162 450
Sum inntekter		708 642	708 725	631 765	757 950
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	28 500	28 500	28 500	28 500
Personalkostnader	2	4 019	4 000	4 019	4 000
Strøm		126 058	133 400	124 418	138 000
Renhold		31 638	88 200	37 303	37 600
Inventar		3 995	2 000	1 857	2 000
Vedlikehold	4	61 230	57 200	59 672	67 000
Heiskostnader		17 966	12 500	11 296	19 100
Servicekontrakter, HMS, Brann		35 088	0	17 813	2 500
Vaktmestertjenester		26 992	20 900	20 100	22 150
Periodisk vedlikehold	5	0	50 000	0	50 000
Forretningsførerhonorar		49 404	49 400	48 699	52 400
Kontorrek, telefon, porto		337	0	95	500
TV bredbånd		107 101	96 700	92 960	111 300
Kontigenter		479	1 000	0	1 000
Forsikring		33 002	33 400	28 973	38 400
Kommunale avgifter	6	174 341	124 600	113 267	214 300
Bankgebyrer		2 402	3 600	3 235	2 000
Andre kostnader	7	500	6 000	5 630	6 000
Sum driftskostnader		703 051	710 400	597 837	795 750
Driftsresultat		5 591	-1 675	33 928	-37 800
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		11 080	0	3 599	684
Resultat av finansinntekt- og kostnad		11 080	0	3 599	684
Årsresultat		16 670	-1 675	37 526	-37 116
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		16 670	-1 675	37 526	-37 116

Balanse

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	3 428	385
Andre fordringer på sameiere	737	-737
Andre fordringer	0	58 878
Sum fordringer	4 165	58 526
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	380 343	308 101
Sum bankinnskudd og kontanter	380 343	308 101
Sum omløpsmidler	384 508	366 627
SUM EIENDELER	384 508	366 627

Balanse		
	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	348 501	331 831
Sum opptjent egenkapital	348 501	331 831
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	3 319	7 108
Leverandørgjeld	32 688	27 688
Sum kortsiktig gjeld	36 007	34 796
Sum gjeld	36 007	34 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	384 508	366 627

Årsregnskap for Sameiet Batterifabrikken	2023
--	------

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 punkt 6.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 019	4 019
Sum	4 019	4 019

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	28 500	28 500
Sum	28 500	28 500

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	51 567	59 672
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 663	0
Sum	61 230	59 672

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
--	------	------

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 er ikke medgått midler til periodisk vedlikehold i perioden.

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr. Samt avfallsgebyr.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale	0	3 372
Generalforsamling og møter	500	2 258
Sum	500	5 630

Resultat og balanse med noter for Sameiet Batterifabrikken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Batterifabrikken		
Styreleder	Ivar Gjetnes (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Espen Andersen (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Thor Kristian Nordahl (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Turid Ring Østensvig (sign.)	05.02.2024

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "GRØN-LAND".

Dato for siste revisjon av planen: 21.11.91

Dato for kommunestyrets vedtak: 17/9-92, sak nr. K-sak 82/92.

- Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
- Området reguleres for følgende formål:
 - Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse. Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.
 - Spesialområde for bevaringsverdig gategrunn.
 - Boligområder
 - Friområder
 - Trafikkområder
 - Industriområder

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

- Ny bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.
- Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområdene skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Unntatt fra dette er verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering. Teknisk hovedutvalg kan også gjøre unntak fra bebyggelse på tomter der slik plassering ikke har vært benyttet tidligere.
- Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° så fremt dette ikke strider mot bestemmelsenes pkt 12 a) eller 14 d). Takvinkel skal tilpasses nabobebyggelse. Fastmonterte reklameskilt tillates ikke oppført på noen av bygningenes takflater eller slik at takflater dekkes/skjules.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

6. Områdene merket B3 og B4 skal benyttes til boligformål. Eiendommene kan bebygges med inntil 45% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).
7. I områdene B3 og B4 kan bygningene føres opp i maks. 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje.

INDUSTRIOMRÅDER, MERKET I.

8. Områdene merket I1 - I2 skal benyttes til industri med tilhørende anlegg. Områdene kan bebygges med inntil 75% av netto tomteareal.
9. I områdene merket I1 - I2 kan det føres opp bygninger i maks. 3 etasjer.

FRIOMRÅDER, MERKET FR.

10. Området merket F1 skal benyttes som park, med tilhørende anlegg.
11. Området merket F2 skal benyttes som park, og skal fungere som del av Fredriksten festnings forterreng.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

12. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimser, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

13. Anmeldelsespliktige byggesaker vedrørende de verneverdige bygningene innenfor planområdet, skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse.
14. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
 - a) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det til utvendig kledning benyttes treverk. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel.
 - b) Tak skal tekkes med enkeltkrummet takstein av rød, uglassert tegl. Der det på verneverdige bygninger tidligere er benyttet tradisjonelle tekkingsmaterialer, som skifer, koppperplater etc. kan disse beholdes.
 - c) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
 - d) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassene størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på enkleste måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
 - e) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerdar, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET B.

15. Områdene B1, B2, B5, B6 og B7 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Eiendommene kan bebygges med inntil 65% av tomtas nettoareal (inkl. garasje/uthus).
16. I områdene B1, B2, B5, B6 og B7 kan hovedbygningene føres opp i maks 2 etasjer, med mulighet til å benytte lofts- og sokkeletasje.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE, MERKET BF.

17. Områder merket BF skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Det er tillatt å bebygge inntil 65% av netto tomteareal.

18. I området BF1 kan bygningene føres opp i maks. 3 etasjer, med muligheter til å benytte lofts- og sokkelethus.

TRAFIKKOMRÅDER/BEVARINGSVERDIG GATEGRUNN.

19. Trafikkområder/gategrunn som er bevaringsverdig, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr, før områdene opparbeides.

Halden kommune planavdelingen 17/9-92.

GRØNLAND BRYGGE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING

Vedtatt... *Egen godkjent i Kommunestyret 16.06.05, sak 053/05. A. B. Sten*
Sist revidert :02.05.2005.

§ 1 PLANOMRÅDET

Regulert område er markert med reguleringsgrense

Området er regulert til :
Byggeområde for Bolig / Næring
Småbåthavn (off)
Parkbelte (off)
Trafikkområder (off)

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER / NÆRING

- § 2.1 I området kan oppføres bebyggelse i inntil 5 etasjer. Vanlig gesimshøyde skal ikke overstige 16m, men enkelte oppbygg kan gå opp til 18m.
- § 2.2 For området skal BYA = 65%
- § 2.3 Innenfor området skal det anordnes:
Parkering i Underetasje eller ute, 1,25 biler/leilighet / 1. plass pr. 100 m2 for foretninger og 1.plass pr. 150m2 for kontorer
Felles serviceanlegg - renovasjon
Boder: 5m² / leil.
Lekeplass for barn
Felles ute/oppholdsplass
Trafikkareal: adkomst, gjesteparkering.
- § 2.4 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke vil bli utsatt for større støybelastninger (herunder vibrasjonsstøy) enn det som er i tillatt i gjeldende forskrifter, lover og regler (jf. NS 8175 , NS 8176 og T-1442), eller at tiltakshaver iverksetter tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå.
- § 2.5 Bebyggelsen skal ha volum, form og farge som er tilpasset og i harmoni med omgivelsene.
- § 2.6 I forbindelse med igangsettingssøknad gis må det foretas grunnundersøkelser/beregninger av de planlagte tiltak i forhold til eksisterende jernbanefyllings stabilitet. Resultatet av disse skal forelegges Jernbaneverket, før det foretas noen grave-, spunting- eller oppfyllingsarbeider.

§ 2.7 Ingen arbeider innenfor 15 meter fra spor må igangsettes uten at Jernbaneverket er varslet. De til en hver tid gjeldende Helse-, Miljø- og Sikkerhet - (HMS) prosedyrer for arbeider i og nær trafikkert spor skal følges.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- § 3.1 Området skal nyttes til kjørevei og fortau. Skråninger, fyllinger og brokar inngår i området.
- § 3.2 Annen veggrunn. Områdene skal opparbeides, beplantes og vedlikeholdes til en høy etisk standard.
- §4 FRIOMRÅDER
- §4.1 På land. Mellom elv og bebyggelse skal det være et offentlig tilgjengelig parkområde med bredde minimum 6,0m regnet fra bryggekant (steinmur). Eksisterende mur skal beholdes og vedlikeholdes.
- §4.2 I elv. I et område i elven, med maksimum 40,0m lengde langs bryggekant og ca. 10m fra bryggekant kan det anlegges anlegg for fortøyning av småbåter. Anlegget skal utføres i trematerialer med stolper i elv etter mønster av anlegg i sørvest.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

- § 5.1 Siktsoner. Innenfor siktsoner tillates ikke gjenstander eller beplantning som rager høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå.
- § 5.2 Privat avkjørsel/adkomst er markert med skravur/farge og piler.

sundby arkitekter as

Moss 02.05.05

Egenopplyst kommunestyret 16.06.05
satt 05/05
Arne Bratnes

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Batterifabrikken tirsdag 05.03.2024 kl. 18:30 - HABO møtelokale.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den:

Antall fremmøtte: 10 Antall stemmeberettigede: 9 Antall fullmakter: 2

Totale antall stemmer: 11

Fra Halden boligbyggelag møtte: 1

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Sindre Vevelstad

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Ivar Gjetnes

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2023

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

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent

Protokoll fra årsmøte 2024 - Sameiet Batterifabrikken.

Side 1/3

4. Godtgjøring til styret

Styrehonorar for perioden 2023.

Vedtak:

28.000 til fordeling internt i styret.

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Ivar Gjetnes ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Espen Andersen ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem Turid Ring Østensvig ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem velges for år:

Vedtak:

Thor Kristian Nordahl valgt for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for år:

Valg av varamedlem for år:

Valg av varamedlem for år:

Vedtak:

Steinar Erik hansen valgt for 1 år.

Runa Ravin Søstrand valgt for 1 år.

Marcus Jenvild valgt for 1 år.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Vedtak:

Styret tar oppgaven som valgkomite internt.

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag

Det ble tatt opp fordeling av kostnad for vindusvask, og rutiner ved brann/brannkontroll.

Utover dette er det ingen innkomne saker.

Vedtak:

Styret jobber videre med sakene, og prøver å finne en løsning.

Møte avsluttet 19:20.

Protokoll for Sameiet Batterifabrikken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	06.03.2024
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	06.03.2024
Protokollvitne	Ivar Gjetnes (sign.)	06.03.2024

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.04.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.11.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	122/1262		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☒ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	15.04.2021	2020/11283	Tinglyst	
Seksjonering	15.04.2021		21.04.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TINHOLT JEANETTE TORVMARK F151176*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sykehusgata 4 1767 HALDEN	Bosatt (B)
TORVMARK OLE JØRGEN F270273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sykehusgata 4 1767 HALDEN	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	100	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	VARTA BATTERI AS	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	27.03.2023	Tilkn. eiendommer	160/154, 160/154/0/1, 160/154/0/2, 160/154/0/3, 160/154/0/4, 160/154/0/5, 160/154/0/6, 160/154/0/7, 160/543, 160/575, 160/576, 160/576/0/1, 160/576/0/2, 160/576/0/3, 160/576/0/4, 160/576/0/5, 160/576/0/6, 160/576/0/7, 160/576/0/8, 160/576/0/9, 160/576/0/10, 160/576/0/11, 160/576/0/12, 160/576/0/13, 160/576/0/14, 160/576/0/15, 160/576/0/16, 160/576/0/17, 160/576/0/18, 160/576/0/19, 160/577

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sykehusgata 4	H0401	160/576/0/18	128,3	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sykehusgata 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1767 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	301 Sydsiden	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145082587		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	12.02.2021

1: Bygning 145082587: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 12.02.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1551,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1551,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	19

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.10.2019	28.01.2021
Igangsettingstillatelse	02.12.2019	28.01.2021
Tatt i bruk		11.05.2006
Midlertidig brukstillatelse	12.02.2021	12.02.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sykehusgata 4	H0401	160/576/0/18	128,3	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	2	315,6	0	315,6	0	0	0
H03	6	404,7	0	404,7	0	0	0
H02	6	404,7	0	404,7	0	0	0
H01	5	426,8	0	426,8	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/576

Bruksnavn		Beregnet areal	2216.2
Etablert dato	13.04.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	21.04.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☒ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:
- ☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

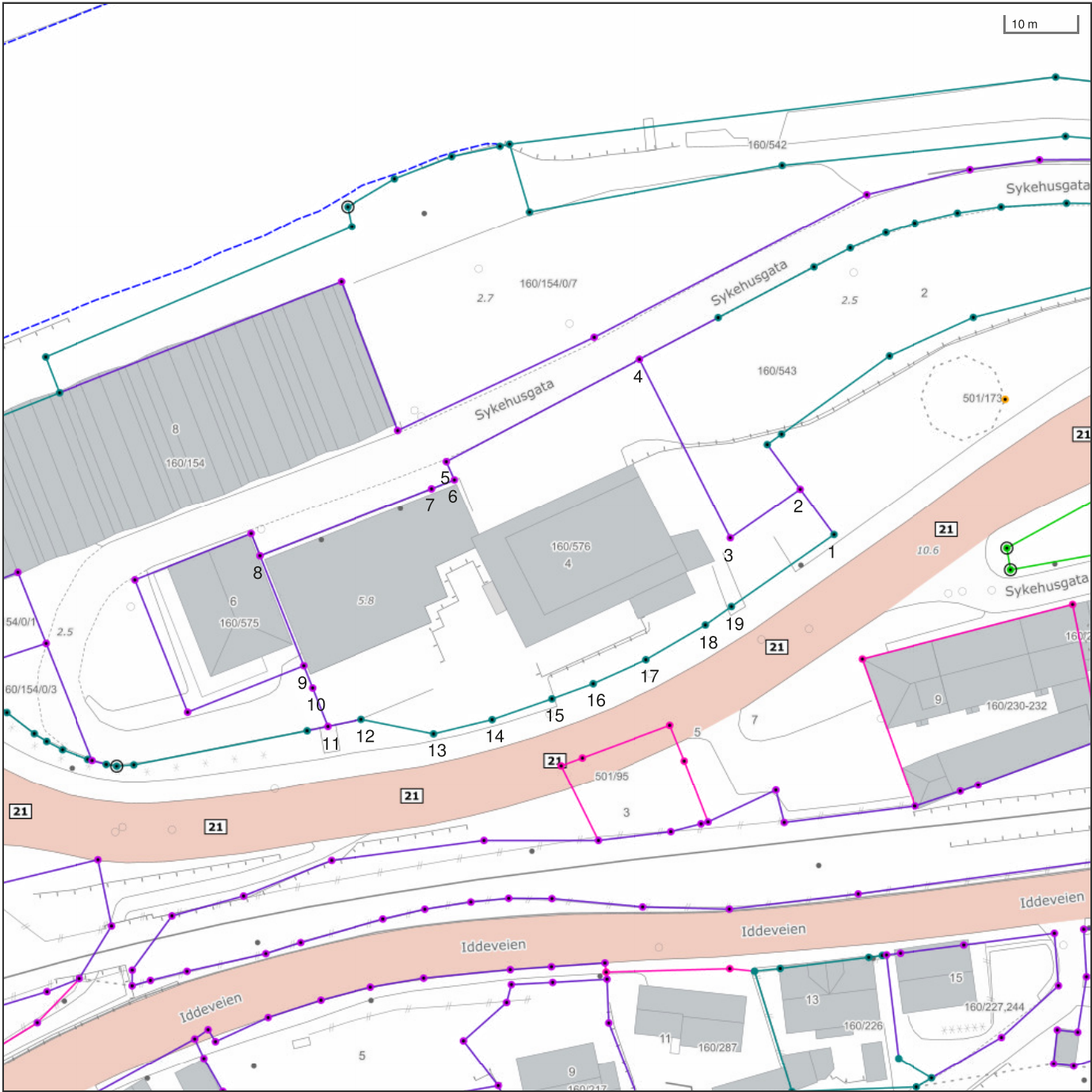
☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556207.11	637105.3		Ja	2216.2	

Eiendomskart for eiendom 3001 - 160/576//18



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⊙

⊗

⊞

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

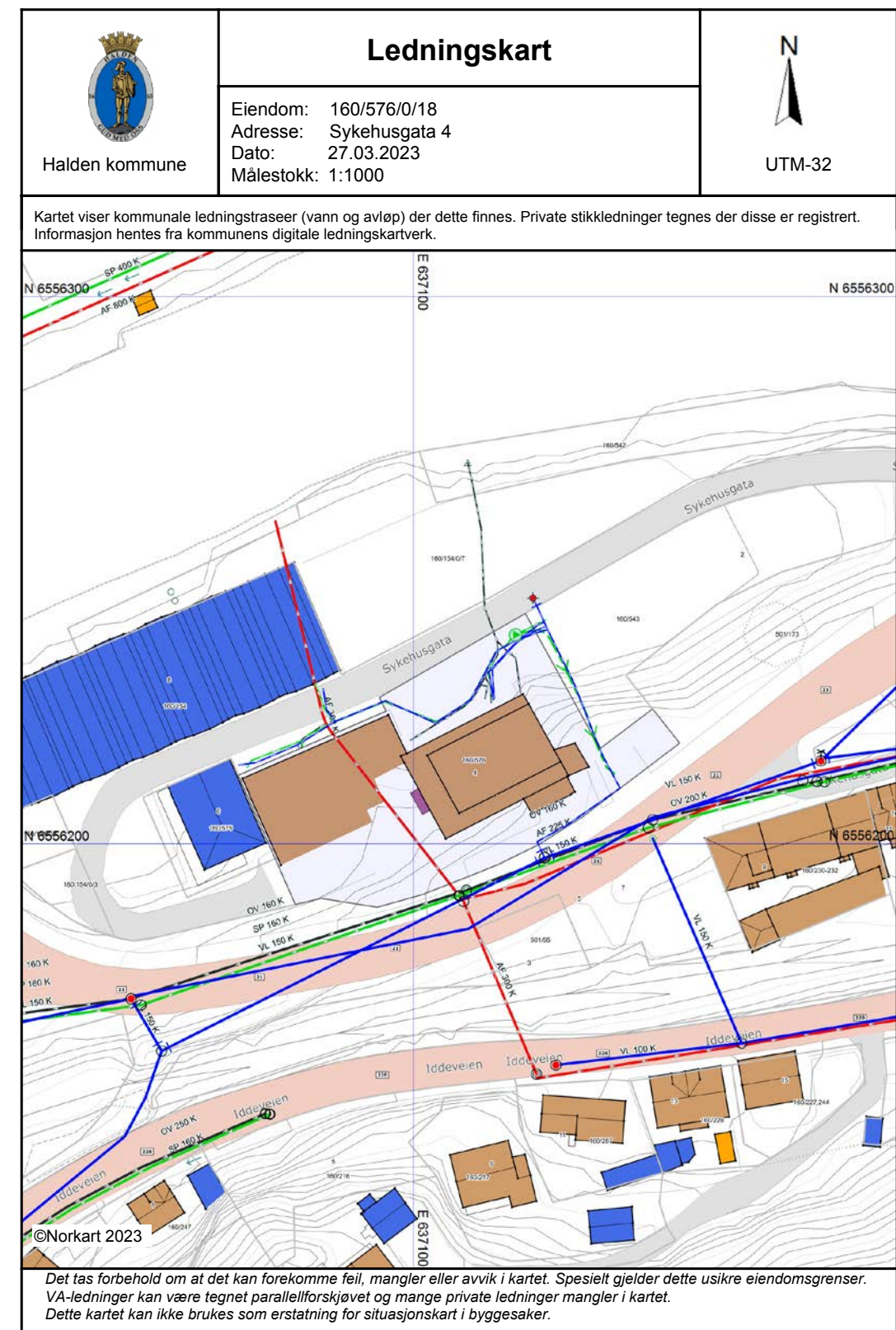
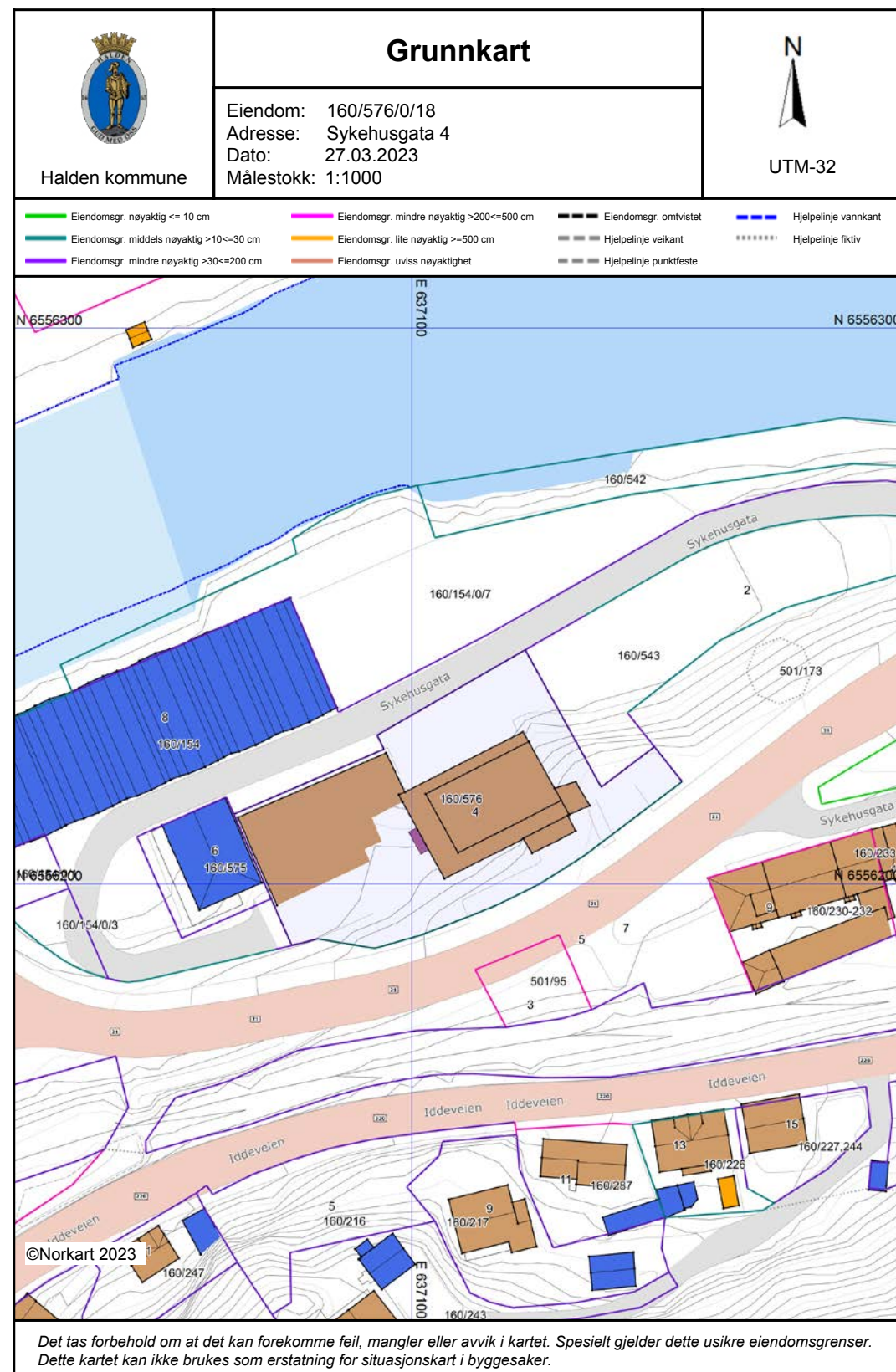
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

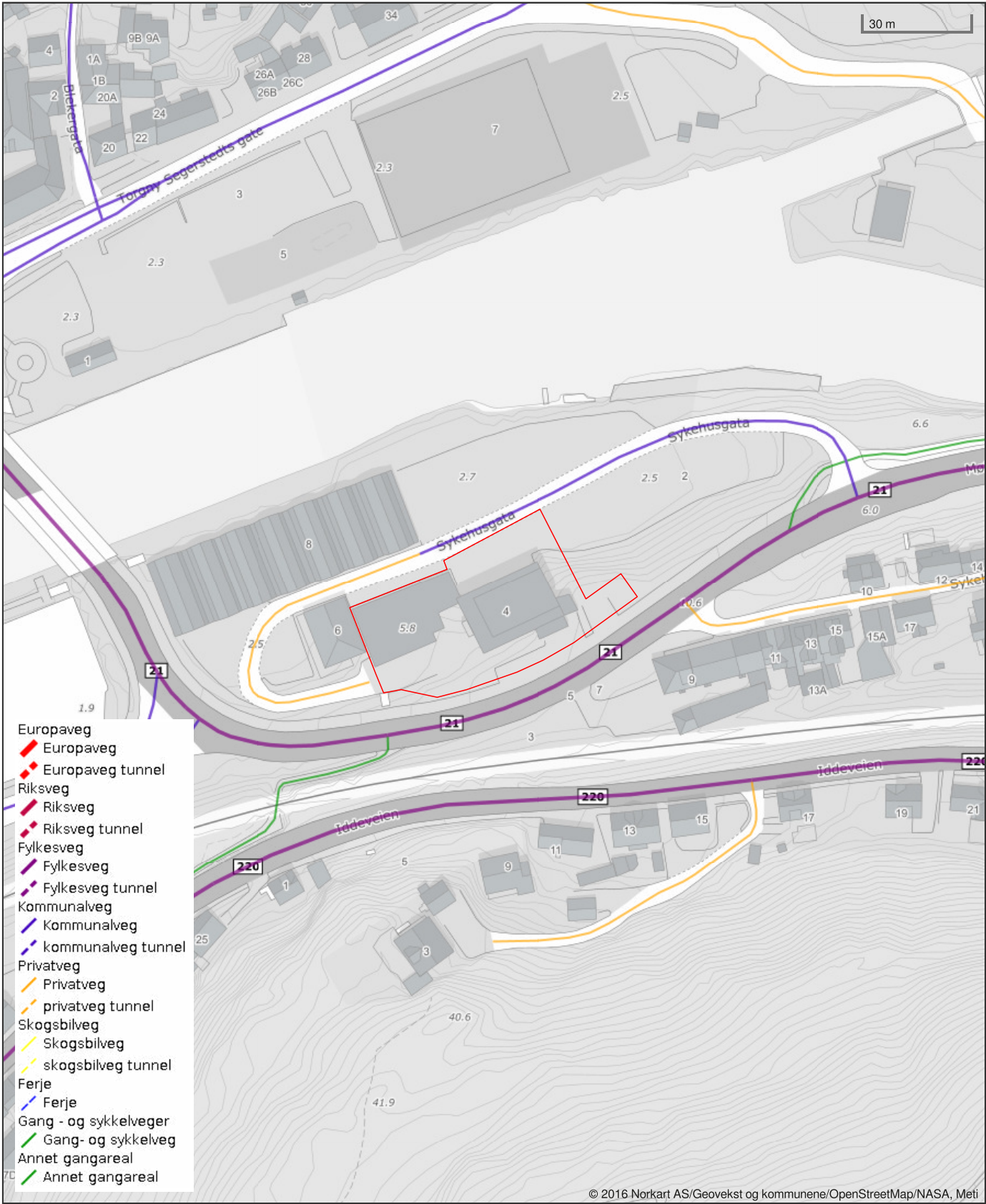
Areal	2 216,20 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556207,112421	Øst	637105,302244	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556218,41	637148,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,63	
2	6556224,67455	637143,690745	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
3	6556217,426933	637134,104526	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,02	
4	6556242,119249	637120,425215	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,23	
5	6556226,778403	637093,760434	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,76	
6	6556224,250009	637094,984897	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,81	
7	6556222,880727	637091,829207	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
8	6556212,531167	637067,977346	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,00	
9	6556197,31123	637074,690616	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,63	
10	6556194,232185	637076,048732	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	
11	6556188,918566	637078,392485	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81	
12	6556190,08	637083,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,85	
13	6556188,41	637093,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,39	
14	6556190,7	637101,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,46	
15	6556193,92	637109,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,88	
16	6556196,25	637115,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,17	
17	6556199,89	637122,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,22	
18	6556205,06	637131,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,69	
19	6556207,78	637134,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,49	





Vegstatuskart for eiendom 3001 - 160/576//



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/576/0/18, Sykehusgata 4, 1767 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Forurensset grunn	14.04.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

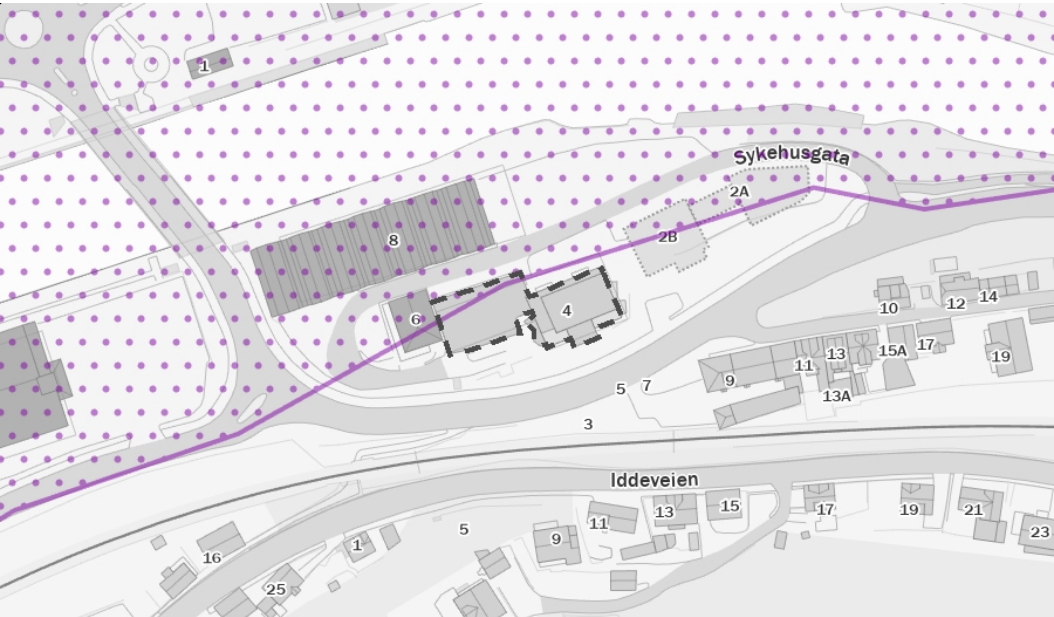
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	131.5 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

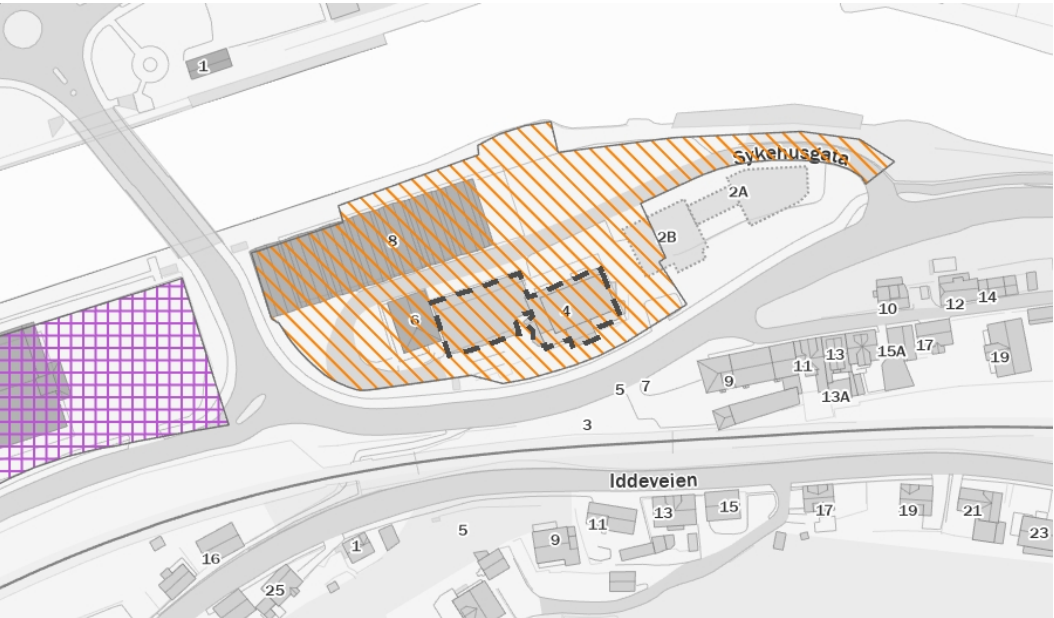
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurensset grunn

Sist sjekket:	14.04.2025			
Påvirkningsgrad av forurensset grunn	Lite/ikke forurensset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurensset	Mistanke om forurensning	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-----------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------

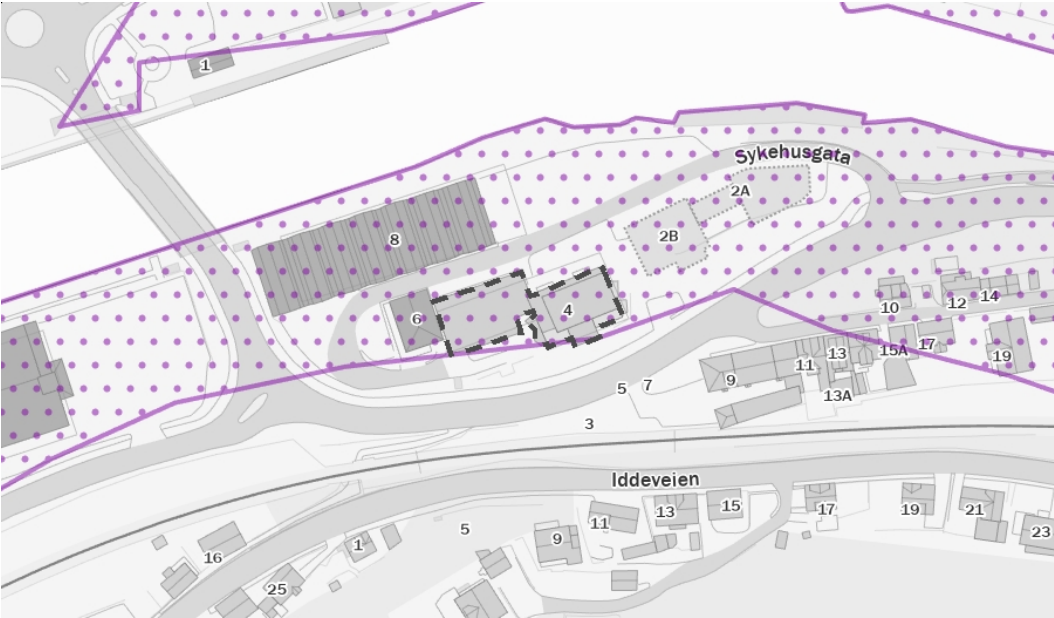
Beskrivelse

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

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvortig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

- Ingen risiko for skred
- Lav risiko for skred
- Middels risiko for skred
- Høy risiko for skred
- Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

- Usikker aktsomhet
- Middels til lav aktsomhet
- Høy aktsomhet
- Særlig høy aktsomhet

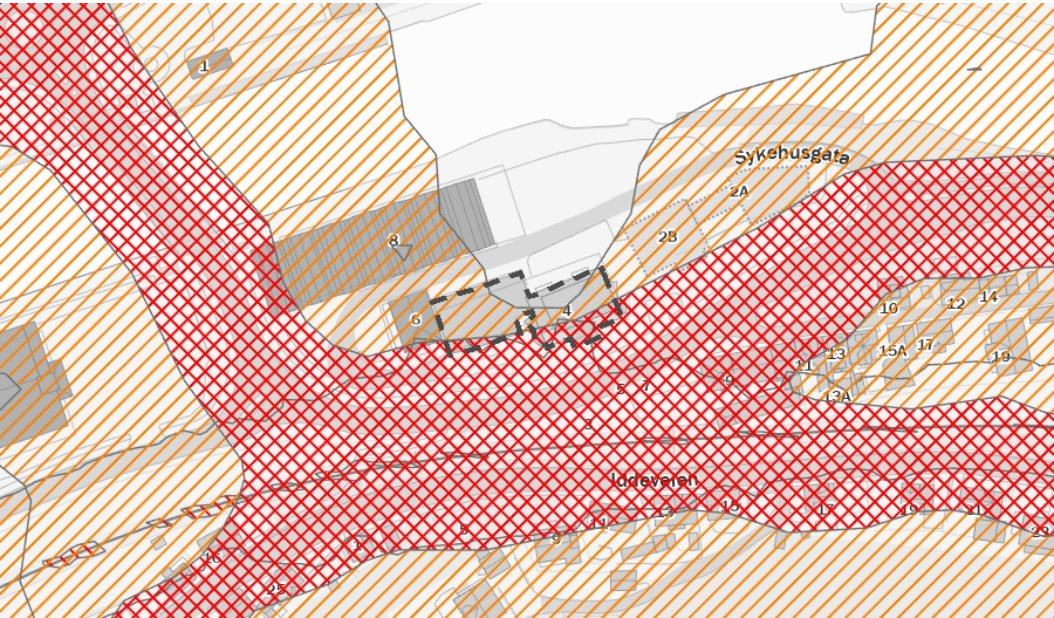
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

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

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

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysoner.

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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 eignedom (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-antennar 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.

Notater

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. AVTREKKSIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sykehusgata 4
1767 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer:

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. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre