

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 1 980 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 137 981,-  
**Omkostn.:** Kr 54 310,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 172 291,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 272,-  
**Selger:** Simen Smedstuen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1872  
**BRA-i/BRA Total:** 72/85 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 977.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 103  
**Snr.** 9

**Oppdragsnr.:** 1101240023

# Urban og stilren toppleilighet – midt i byens grønne hjerte!

Velkommen til en innbydende og karakterfull loftsleilighet – perfekt plassert rett ved Gågata i Halden.

Leiligheten kombinerer moderne uttrykk med sjarmerende loftsdetaljer som synlige takbjelker, skråtak og en lys og lun atmosfære. Oppusset i 2016 og gjennomført i tidsriktige materialer – med parkett og laminat på gulv og malte overflater i rolige fargetoner.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: entré, bod/walk-in garderobe, soverom, kontor, stue, kjøkken med spiseplass og bad/wc. I tillegg medfølger to boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Et hjem med særpreg, sjel og en beliggenhet du vil sette pris på – velkommen inn!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	51
Energiattest .....	56
Kommunal informasjon.....	82
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i kjeller.

#### 3. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, gang, bod.

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod i fellesareal.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 89 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller tilhørende leiligheten er lagt inn som BRA-e.

Bod i felles gang tilhørende leiligheten er lagt inn som BRA-e.

Sakter, piper og delevegger er inkludert i arealene.

Takhøyder fra 2,30 til 2,40 meter og skråtak.

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 består av flere vinklede og skjeve vegger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

977.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pene med asfalterte parkeringsarealer, stor, god hovedinngang og heis.

**Beliggenhet**

Lunt og sentralt midt i Haldens koselige gågate, og like ovenfor vakre Busterudparken. Her er det kort spaseravstand til nye biblioteket, bymuseet, samt kino, cafe og restauranter. Likeså off. kontorer, skoler, og ikke minst mange koselige turområder i sentrum. Bl.a. går kyststien med Elvepromenaden like på nedsiden. Det er ca. 400m til jernbanestasjon og kun 100m til buss. Tista handlesenter og Høvleriet handelsområde ligger også en kort spasertur unna.

**Adkomst**

Adkomst med heis fra bakkeplan og opp til 2.etasje, deretter trapp til 3.etasje som er byggets toppetasje.

**Bebyggelsen**

Sentrumsbebyggelse med leiligheter, næring, butikker, gågate, park mm.

**Offentlig kommunikasjon**

Busstopp rett ved Busterudparken.

**Bygningssakkyndig**

Rolf Are Haugs-Eilertsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eiendommen er en selveierleilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1872 og senere ombygd og modernisert. Leilighet i tredje etasje i et eldre bygg med kombinert næring og bolig. Leiligheten ble pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsprospekt. Takvindu med isolerglass fra ca 2020. Isolerglassvinduer fra 1985 i stuen. Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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:

Utvendig:

Vinduer,TG2

Isolerglassvinduer fra 1985 i stuen.

Vurdering av avvik: Vinduene har en høy alder og har noe flass utvendig i karm og foring/vegg. Det mangler barnesikring på vinduer.

Tiltak: Oppgraderinger og utskiftninger av eldre vinduer må vurderes på sikt, i regi av sameiet.

Innvendig:

Overflater,TG2

Det er panel og takess i himling. Malt tapet og panel på vegger. Gulv med parkett og laminat.

Vurdering av avvik: Det er noe knirk og luft under gulv, noe slitasje på parkett overflater anses som normalt på eldre bygninger. Normale bruksmerker med tanke på bruk og alder.

- Tiltak: - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet. Planavvik på 30 mm målt på kjøkken og 20 mm målt i stue, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Noe knirk og vibrasjon i gulv.

Tiltak: - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom:

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 17 mm fra gulv ved dør og til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er noe misfarging av silikonfuge bak dusjkabinett.

Andre tiltak: - Fungerer med dagens bruk med dusj kabinett. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Flis og malerservice AS har montert membran med oppbrett på terskel etter befaring. VVS installatøren AS har kontrollert våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det er noe begrenset tilgang til sluket, da det tar i innredningen. Det foreligger ikke opplysninger om type eller utførelse av membran/vanntett sjikt. Det er synlig mansjett under klemringen i sluk, men den er ikke synlig smurt med membran.

Tiltak:

- Dokumentasjon må innhentes hvis mulig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering påse at alle forhold med tettesjiktet, våsone, sluk, rørnalegg mv dokumenteres.

Kjøkken:

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benk på langveggen. Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og vannstopp i 2025, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.  
- Det er noe svelling i noen skrog i nedkant, eier har malt over dette etter befaring. Noe svikt/nedbøyning i gulv ved dør. Det er noe synlig svelling i skjøter på laminat gulv.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Det bør sikres bedre ventilering i boligen. Minst en friskluftsventil i hvert beboelsesrom. Ved renovering bør balansert ventilasjon vurderes.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger kjøpte eiendommen i 2022.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montert membran med oppbrett på terskel.

Arbeid utført av: Flis og Maleservice AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Montert membran med opprett på terskel.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installert vannlås og nytt mellomledd under vask på kjøkken.

Arbeid utført av: VVS Installatøren AS.

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

SVar: Ja.

Beskrivelse: Kontroll av DLE Elvia i 2024.

Tilleggs kommentar:

På vinteren er det fare for at vannrørene til kjøkken fryser dersom det ikke er varme på kontor/ekstra soverom. Dette løser seg raskt ved ekstra varme. Dette er erfart to ganger.

### **Innhold**

Leiligheten byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med entré, romslig bod/walk-in garderobe, soverom, lyst kontor, hyggelig stue, kjøkken med god spiseplass, og et pent og delikat bad/wc.

I tillegg følger det med to boder! – én lett tilgjengelig bod i fellesarealet i 3. etasje, samt en ekstra bod i kjelleren som gir svært gode lagringsmuligheter.

### **Standard**

Leiligheten fremstår som moderne med særpreg og har blant annet synlige takbjelker og skråtak - karakteristisk for loftsleiligheter. Leiligheten ble pusset opp i 2016 og har gulv med parkett, og laminat og vegger malt i tidsriktige nyanser.

Gang:

Gangen ønsker deg velkommen med en lys og ryddig atmosfære. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, og rommet fungerer som en praktisk og innbydende velkomstsone for både beboere og gjester. Gangen binder boligen fint sammen og gir et godt førsteinntrykk når du kommer inn.

Soverom:

Soverommet er lyst og innbydende, med god plass til seng og garderobeløsning. Her får du en behagelig og rolig soveplass med et trivelig uttrykk og mulighet for effektiv møblering. I tillegg har boligen et eget kontor, perfekt som hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom.

Bad:

Badet fremstår som pent med flislagte vegger, malt himling med innfelte spotter og flislagt gulv med elektriske varmekabler som gir en behagelig varme.

Rommet er praktisk innredet med servant i moderne innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin – alt du trenger samlet på ett sted.

Det er mekanisk avtrekk for effektiv ventilasjon og tilluft via dør, noe som sikrer et godt og friskt innklima.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har en pen og funksjonell innredning med glatte og profilerte fronter som gir et tidløst uttrykk. Benkeplate i laminat gir god arbeidsplass, og over benken på langveggen finner du flislagt vegg som både er praktisk og gir en stilren finish. Hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

#### Stue:

Stuen er et lys og behagelig oppholdsrom. De gode vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære som gjør rommet svært trivelig å oppholde seg i.

#### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Stoppekran synlig i fordelerskapet. Drenering fra skapet går til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er en varmtvannsbereder på 100 liter plassert i bod i felles gang. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Automatsikringer med jordfeilbryter. Digital måler montert. Det er sprinkel og brannalarmanlegg montert i felles ganger og trapper. I leiligheten er det montert seriekoblede røykvarslere tilknyttet fellesanlegget. Ny brannslukker på 6 kg.

#### Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett, belegg og fliser.  
Vegger: Tapet, fliser og panel.  
Himling: Panel og takess,

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 14.04.26 og selgers egenerklærings skjema datert 20.11.25.

#### **Innbo og løsøre**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Lysarmatur i stuen medfølger ikke. Inventar kan kjøpes etter nærmere avtale 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**

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

**Modernisert/Påkostet år**

2016

**TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnader.

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6328159

**Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

**Diverse**

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

Kr 9 183,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2025. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 980 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 606

### Kommunale avgifter år

2026

### Info kommunale avgifter

Avfallsgebyr 1/2 volumdel Kr 1 140,15,-

Avfallsgebyr grunndel: Kr 1 964,69,-

Årsgebyr fastledd vann: Kr 2 615,-

Årsgebyr fastledd avløp: Kr 2 615,-

Eiendomsskatt bolig Kr 3 271,-

TOTALT: 11 605,83,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Oppgitt beløp er en årsprognose for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 568 079

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 272 314

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

87/2103

**Felleskostnader inkluderer**

Renter og avdrag på felleslån, vedlikehold bygg, heis, kabel tv/bredbånd, felles strøm, rengjøring av fellesareal, vaktmester, forsikring/vedlikehold av bygningen, forretningsførsel, revisjon m.m.

Felleskostnader: Kr 2 520,-

Renter bygg: Kr 321,-

Renter heis: Kr 302,-

Avdrag heis: Kr 189,-

Avdrag bygg: Kr 182,-

Kabel tv Bredbånd: Kr 758,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 272

**Andel Fellesgjeld**

Kr 137 981

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

27.02.2026

**Andel fellesformue**

Kr 10 004

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Storgata 18

**Organisasjonsnummer**

996155676

**Om sameiet**

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

Styreleder: Ann Kristin Løvhaug, tlf. 91873260

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12136593215, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 27.02.2026: 781 071,-

Andel av saldo: 71 006,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 ( siste termin 30.06.2043 )

Flytende rente DNB - Ikke IN

Lånenummer: 12136393217, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70  
Saldo per 27.02.2026: 746 727  
Andel av saldo: 66 975  
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 ( siste termin 30.06.2043 )  
Flytende rente DNB - Ikke IN

Evt. planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres ved eierskifte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter, men det kan holdes dyr dersom gode grunner taler for det. Ta kontakt med styreleder for mer informasjon.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 103, seksjonsnummer 9 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/62/103/9:

25.06.2007 - Dokumentnr: 506308 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/2377

03.09.2018 - Dokumentnr: 1214110 - Reseksjonering

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 87/2103

Vederlag: NOK 43 555

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av tegninger

Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **LOVLIGHET:**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

#### **Fra tilstandsrapport:**

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

Krav til branncelleinndeling er trolig fra byggeår og ved ombygning. Disse er trolig ikke ivaretatt ihht dagens byggt tekniske forskrift.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Det er for lite dagslys i alle beboelsesrom i henhold til dagens krav. Det er ingen vinduer i leiligheten som tilfredsstillt krav som rømningsvindu. Det er trolig rømning til felles gang med to trapperom. Felles ganger og trapper er for smale og har for lav takhøyde med tanke på krav til felles rømningsveier. Det er også brennbare materialer i rømningsveiene. Det foreligger en brannprosjektering fra 2014 som gjelder andre etasje. Det har vært en gjennomgang med Halden brannvesen i 2004. Leiligheten er renovert og utvidet etter dette. Brannprosjektering er ikke mottatt eller kontrollert. Det kan være søkt om avvik. Det må eventuelt gjøres nærmere undersøkelser rundt dette.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål og følger sentrumsplan og reguleringsplan G-515. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Styret skal informeres om leieforhold.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Dette kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 980 000 (Prisantydning)

---

137 981 (Andel av fellesgjeld)

---

2 117 981 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

52 920 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

54 310 (Omkostninger totalt)

66 210 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
69 010 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 172 291 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 184 191 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 186 991 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 54 310

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5000, markedspakke kr 10900, søk eiendomsregister kr 1450. I tillegg har meglerforetaket krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2450,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

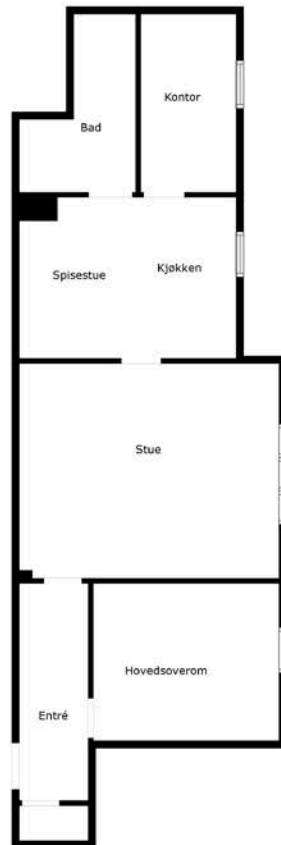
### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

17.04.2026



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



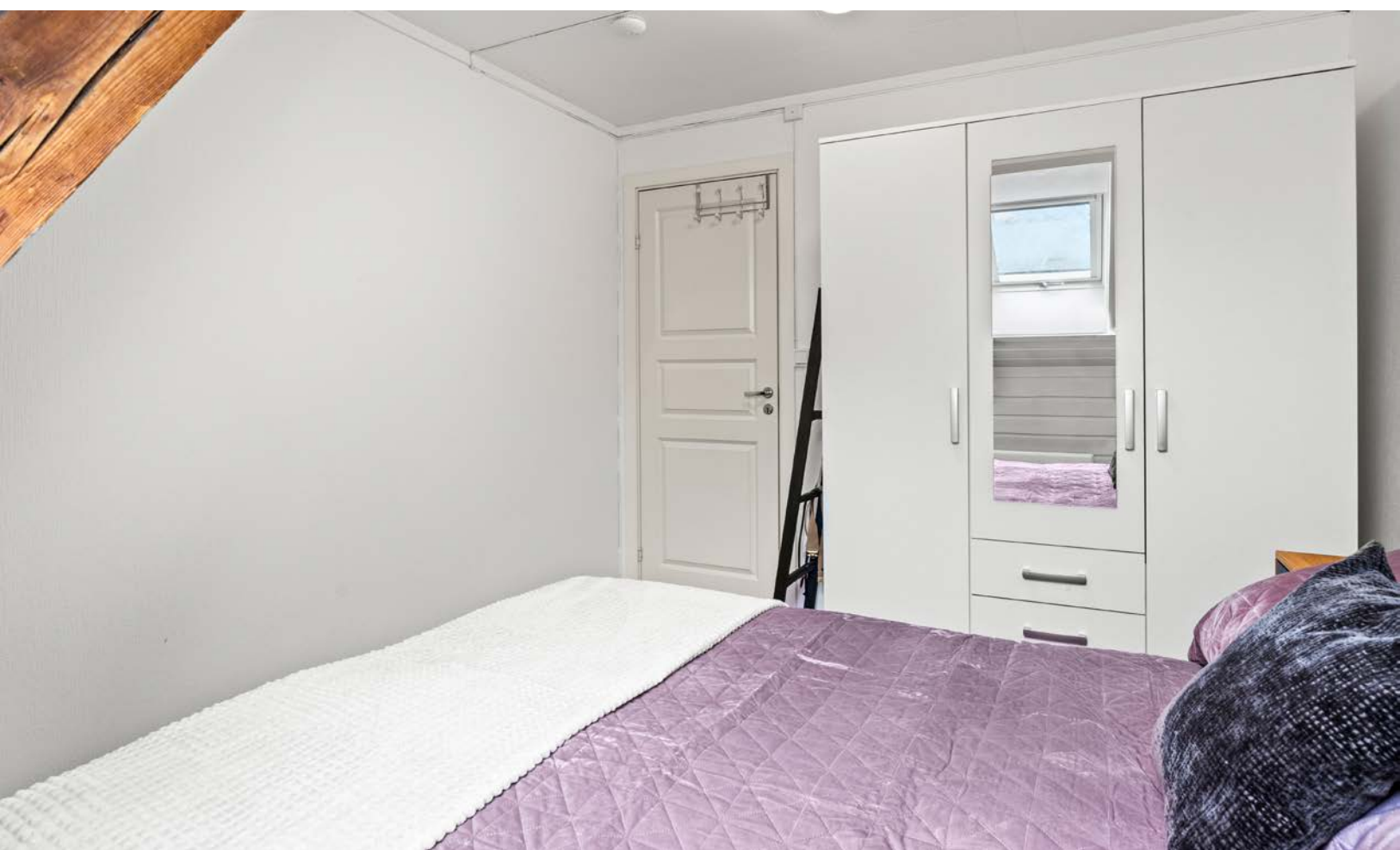




















Storgata  
18

Tista  
senter

Høgskolen  
i Østfold  
2,7 km

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Storgata 18, 1776 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 62, bnr. 103, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 12218-1353

Eiendomsverdi ref nr: HL6909

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**

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 lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leilighet i tredje etasje i et eldre bygg med kombinert næring og bolig.  
Leiligheten ble pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsprospekt.  
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidene.

## Leilighet - Byggeår: 1872

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takvindu med isolerglass fra ca 2020.  
Isolerglassvinduer fra 1985 i stuen.  
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er panel og takess i himling.  
Malt tapet og panel på vegger.  
Gulv med parkett og laminat.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Flislagte vegger og malt tak med spotter.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er fliser på vegg over benk på langveggen.  
Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.  
Stoppekran synlig i fordelerskapet.  
Drenering fra skapet går til badegulvet.  
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er en varmtvannsbereider på 100 liter plassert i bod i felles gang.

Sikringsskapet er plassert i felles gang.  
Automatsikringer med jordfeilbryter.  
Digital måler montert.

Det er sprinkel og brannalarmanlegg montert i felles ganger og trapper.  
I leiligheten er det montert seriekoblede røykvarslere tilknyttet fellesanlegget.  
Ny brannsløkker på 6 kg.

## Arealer [Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

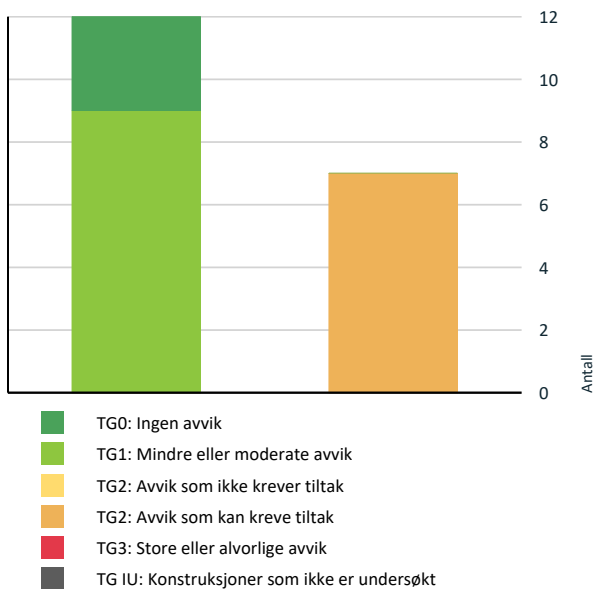
## Lovlighet [Gå til side](#)

### 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.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

<b>Byggeår</b> 1872	<b>Kommentar</b> Ihht tidligere takst
<b>Anvendelse</b> Bolig	
<b>Standard</b> Normal standard	
<b>Vedlikehold</b> Normalt vedlikehold.	

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Isolerglassvinduer fra 1985 i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en høy alder og har noe flass utvendig i karm og foring/vegg.

Det mangler barnesikring på vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og utskiftninger av eldre vinduer må vurderes på sikt, i regi av sameiet.

### TG 1 Takvinduer

#### Beskrivelse

Takvindu med isolerglass fra ca 2020.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har Brann- og lydklassifisert entrédør til felles gang.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er panel og takess i himling.  
Malt tapet og panel på vegger.  
Gulv med parkett og laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk og luft under gulv, noe slitasje på parkett overflater anses som normalt på eldre bygninger.

Normale bruksmerker med tanke på bruk og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet.

Planavvik på 30 mm målt på kjøkken og 20 mm målt i stue, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk og vibrasjon i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 0 Radon

#### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet ble trolig pusset opp i 2016 da resten av leiligheten ble pusset opp. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malt tak med spotter.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall målt til 17 mm fra gulv ved dør og til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe misfarging av silikonfuge bak dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungere med dagens bruk med dusj kabinett.

Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Flis og Malerservice AS har montert membran med oppbrett på terskel etter befaring. VVS installatøren AS har kontrollert våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er noe begrenset tilgang til sluket, da det tar i innredningen. Det foreligger ikke opplysninger om type eller utførelse av membran/vanntett sjikt.

Det er synlig mansjett under klemringen i sluk, men den er ikke synlig smurt med membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes vis mulig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. Eier har etablert luftespalte under dør etter befaring. Eier opplyser om at avtrekksvifte ikke har en u lyd eller lager støy. Det er utbedret etter befaring.

## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det er isolasjon og sponplater inn mot badet. Det ble målt normale fukt verdier i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Det er fliser på vegg over benk på langveggen.

Plass til komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og vannstopp i 2025, i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe svelling i noen skrog i nedkant, eier har malt over dette etter befaring.

Noe svikt/ned bøyning i gulv ved dør.

Det er noe synlig svelling i skjøter på laminat gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet.

Stoppekran synlig i fordelerskapet.

Drenering fra skapet går til badegulvet.

VVS installatøren AS har kontrollert røropplegget etter befaring.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør sikres bedre ventilering i boligen. Minst en friskluftsventil i hvert beboelsesrom. Ved renovering bør balansert ventilasjon vurderes.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder på 100 liter plassert i bod i felles gang. Det står en eldre tank i samme bod. Denne er ikke i bruk.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang. Automatsikringer med jordfeilbryter. Digital måler montert.

Det er fremlagt rapport fra kontroll utført av Elvia i 2024. Ingen avvik registrert.

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

### Spørsmål til eier

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

### Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**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 sikringskap

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

### Generell kommentar

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

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

# Tilstandsrapport

## TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

### **Beskrivelse**

Det er sprinkel og brannalarmanlegg montert i felles ganger og trapper. I leiligheten er det montert seriekoblede røykvarslere. To røykvarslere er tilknyttet fellesanlegget, i følge eier. Ny brannslukker på 6 kg.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fellesdel og heis	Kr.	400 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 770 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>

# 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

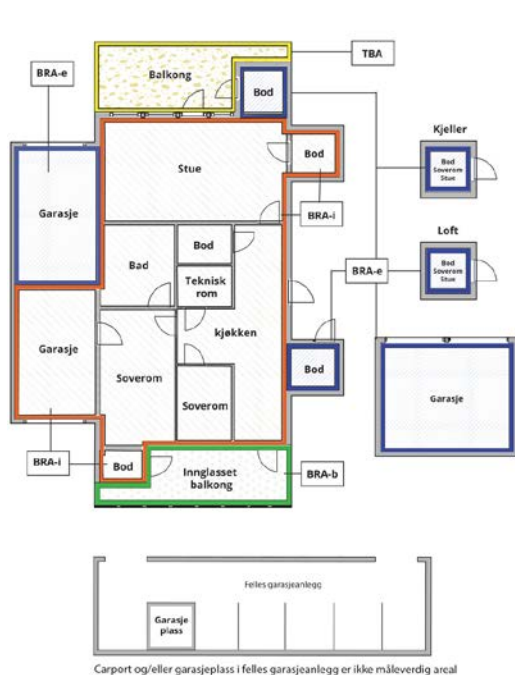
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	72	8		80		4	84
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>13</b>				<b>4</b>	<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, gang, bod	Bod i fellesareal	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Bod i kjeller tilhørende leiligheten er lagt inn som BRA-e.

Bod i felles gang tilhørende leiligheten er lagt inn som BRA-e.

Sakter, piper og delevegger er inkludert i arealene.

Takhøyder fra 2,30 til 2,40 meter og skråtak

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 består av flere vinklede og skjeve vegger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Krav til branncelleinndeling er trolig fra byggeår og ved ombygning. Disse er trolig ikke ivaretatt iht dagens byggt tekniske forskrift.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er for lite dagslys i alle beboelsesrom i henhold til dagens krav.

Det er ingen vinduer i leiligheten som tilfredsstillt krav som rømningsvindu. Det er trolig rømning til felles gang med to trapperom.

Felles ganger og trapper er for smale og har for lav takhøyde med tanke på krav til felles rømningsveier. Det er også brennbare materialer i rømningsveiene.

Det foreligger en brannprosjektering fra 2014 som gjelder andre etasje. Det har vært en gjennomgang med Halden brannvesen i 2004. Leiligheten er renoveret og utvidet etter dette.

Brannprosjektering er ikke mottatt eller kontrollert. Det kan være søkt om avvik.

Det må eventuelt gjøres nærmere undersøkelser rundt dette.

## 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	71	1

#### Kommentar

Leilighet

Boder utenfor leiligheten er ikke med i dette arealet.  
bod i felles gang på ca 8m2 og bod i kjeller på ca 5m2 fremvist av eier.  
Sakter, piper og delevegger er inkludert i arealene.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Eiers representant	Rekvirent
13.4.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
18.3.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Simen Smedstuen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	103		9	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Storgata 18

#### Hjemmelshaver

Smedstuen Simen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i tredje etasje i et sameie med næring i første etasje og leiligheter i andre og tredje. Bygget ligger midt i Halden sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Sentrumsplanen, regulert til bebyggelse og anlegg og sentrumsformål.  
Den ligger i et område markert med hensynssone H-570, bevaring av kulturmiljø.  
Reguleringsplan G-515 Kvartalet Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate.  
Bygningen er gulmerket i Sefrak-registeret pga høy alder.

### Om tomten

Det er en felles gårdsplass som tilhører sameiet. Noen av seksjonene har parkeringsplasser. Denne seksjonen bruker gateparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyste seksjoneringsdokumenter.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 490 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	13.03.2024		Gjennomgått		Nei
Byggesakstegninger	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak om sammenføring	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. sammenføring	30.09.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-tilsyn	01.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brannkonsept for andreetasje	08.04.2025	fra 2014	Gjennomgått		Nei
Tilsyn fra Halden brannvesen	09.04.2025	Fra 2004	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2024	
2	30.09.2024	
3	01.10.2024	
4	29.04.2025	Revidert etter ny befaring og gjennomgang med eier.
5	14.04.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL6909>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240023	
<b>Selger 1 navn</b>	
Simen Smedstuen	
<b>Gateadresse</b>	
Storgata 18	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1776
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind forsikring as
Polise/avtalenr.	27247913

Document reference: 1101240023

## 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert membran med oppbrett på terskel.
Arbeid utført av	Flis og Maleservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Montert membran med oppbrett på terskel.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vannlås og nytt mellomledd under vask på kjøkken.
Arbeid utført av	VVS Installatøren AS

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

Beskrivelse	Kontroll utført av DLE Elvia i 2024.
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

På vinteren er det fare for at vannrørene til kjøkkenet fryser dersom det ikke er varme på kontor/ ekstra soverom. Dette løser seg raskt ved ekstra varme. Dette er erfart to ganger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240023

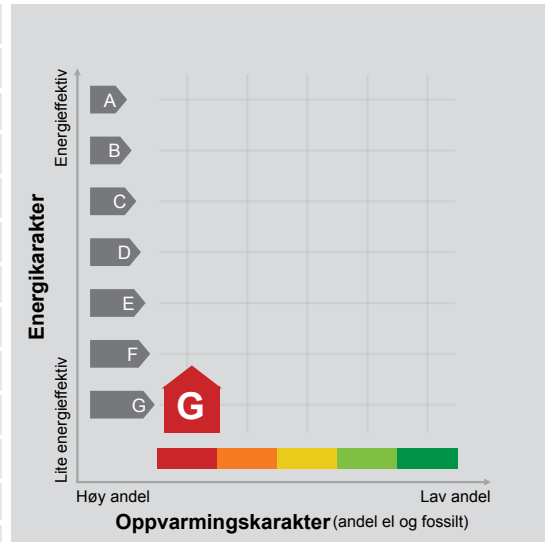
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Smedstuen	d3e44b8843085f181909b 51f159954de93108dd0	20.11.2025 19:50:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240023

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 18
Postnummer	1776
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145021499
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	55e88aa6-2c98-4582-b8ec-161d4e0600f5
Dato	05.03.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1872
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	75
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storgata 18  
Postnummer: 1776  
Sted: HALDEN  
Kommune: Halden  
Bolignummer: H0303  
Dato: 05.03.2024 10:55:26  
Energimerkenummer: 55e88aa6-2c98-4582-b8ec-161d4e0600f5

Kommunennummer: 3101  
Gårdsnummer: 62  
Bruksnummer: 103  
Seksjonsnummer: 9  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 145021499

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

#### **Tiltak utendørs**

##### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

##### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

##### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

##### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

##### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

##### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

#### **Bygningsmessige tiltak**

##### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

##### **Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### **Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

##### **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

INGENIØRFIRMA KNOBEL AS  
Hofgårdløkkveien 6  
1777 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2024/5751 - 4

Saksbehandler:  
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:  
23.09.2024

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 09.09.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

### Ferdigattest er gitt for sammenføring av bruksenheter.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Storgata 18, 1776 HALDEN	62	103	0	9

Vedtaket med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 09.09.2024.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder under forutsetning av at byggesaksgebyr betales ved forfall.

### 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

Charlotte Scott Hult  
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede*  
*Leder Byggesaksavdelingen*



#### Postadresse

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

#### Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



[Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

#### Bank

5315.05.15218

#### Org.nr.

959 159 092

## Årsmelding for 2023 Sameiet Storgata 18

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.  
Sameiet Storgata 18 ligger i Halden kommune  
Sameiet består av 13 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:  
Leder, Nils Ola Østby, Nordbyveien 106  
Styremedlem, Vidar Kruse, STORGATA 18  
Styremedlem, Alf Berg, Grønliveien 9  
Varamedlem, Bjørn Garnevall, STORGATA 18

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 årsmøte(er), hvorav 1 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet.

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

Sameiet har inngått avtale med \_\_\_\_\_ om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har \_\_\_\_\_ antall ansatte.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

**Bomiljø:** Det har blitt jobbet med måkeplagen ved dronefilming over kvartalet for å kartlegge reir, og diskutert løsninger, men ingen metode eller firma er valgt.

**Vedlikehold:** avtale for rengjøring er gjennomgått og gjort vedtak om å fortsette. Sprekker i teglstensmurer er vurdert og ikke funnet nødvendig å utbedre foreløpig. Det er behov for maling av vegger i inngang ved heis. Ved etablering av bakeri i kjelleren har det vært behov for befaringer og samtaler om bruk/eierskap til arealer, vann-/strømtilkobling.

**Påkostning:** Det er blitt innhentet priser for felles brannvarsling i bygget og el-billader. Ingen vedtak gjort. Overbygging av parkeringsplassert har vært diskutert, men pga pris er det ikke jobbet videre med saken.

### Saker under arbeid og planlegging:

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader	1	338 244	338 268	307 512	389 000
Inntekt kabel-TV		74 880	74 870	59 880	87 400
Kapitalinntekter		132 132	132 100	111 756	150 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>545 256</b>	<b>545 238</b>	<b>479 148</b>	<b>626 700</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	3	3 000	3 000	0	3 000
Personalkostnader	2	423	423	0	400
Strøm		43 797	45 360	42 067	45 400
Renhold		44 000	51 420	48 000	53 500
Inventar		0	1 000	0	1 000
Vedlikehold	4	4 164	20 000	7 577	21 000
Heiskostnader		17 260	0	0	3 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		23 766	33 280	38 014	35 000
Vaktmestertjenester		16 800	30 000	28 875	32 000
Periodisk vedlikehold	5	0	0	0	10 000
Forretningsførerhonorar		34 182	34 180	32 868	37 100
Kontorrekv, telefon, porto		0	1 000	196	1 000
TV bredbånd		83 279	74 870	71 991	87 400
Kontigenter		328	400	328	400
Forsikring		56 356	60 610	52 624	69 000
Kurs		0	2 000	800	2 000
Kommunale avgifter	6	54 731	34 320	32 475	67 000
Bankgebyrer		4 146	2 000	2 152	2 000
Andre kostnader	7	500	1 400	500	1 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>386 732</b>	<b>394 863</b>	<b>358 468</b>	<b>471 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 524</b>	<b>150 375</b>	<b>120 680</b>	<b>155 500</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Renteinntekter		9 466	351	3 024	400
Rentekostnad		92 985	82 800	59 496	109 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-83 519</b>	<b>-82 449</b>	<b>-56 472</b>	<b>-108 600</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>75 004</b>	<b>67 926</b>	<b>64 208</b>	<b>46 900</b>
<b>Overføringer:</b>					
<b>Overføres til annen egenkapital</b>		<b>75 004</b>	<b>67 926</b>	<b>64 208</b>	<b>46 900</b>

## Balance

	Note	Balance 31.12.23	Balance 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 947	45 705
Andre fordringer		0	80 236
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 947</b>	<b>125 942</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		230 073	67 858
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>230 073</b>	<b>67 858</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>233 020</b>	<b>193 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>233 020</b>	<b>193 799</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-1 421 125	-1 496 129
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 421 125</b>	<b>-1 496 129</b>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	9	1 617 215	1 661 682
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 617 215</b>	<b>1 661 682</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	8 264
Leverandørgjeld		36 930	19 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 930</b>	<b>28 246</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 654 145</b>	<b>1 689 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>233 020</b>	<b>193 799</b>

---

## 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 5 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

**Note 2 - Personalkostnader**

	2023	2022
Arb g avg av ferielønn	423	0
<b>Sum</b>	<b>423</b>	<b>0</b>

Arebeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar

**Note 3 - Styrehonorar**

	2023	2022
Styrehonorar	3 000	0
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>

**Note 4 - Vedlikehold**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 164	7 577
<b>Sum</b>	<b>4 164</b>	<b>7 577</b>

**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		

**Note 6 - Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter består av renovasjon, vann-kloakkavgift.

**Note 7 - Andre driftskostnader**

	2023	2022
Generalforsamling og møter	500	500
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Note 8 - Negativ egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital 01.01	-1 496 129	-1 560 337
Årets resultat	75 004	64 208
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-1 421 125</b>	<b>-1 496 129</b>

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

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

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

**Note 9 - Langsiktig gjeld**

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>		
Formål:	Rehabilitering av bygg	Ny Heis
<b>Låne nummer:</b>	<b>12136393217</b>	<b>12136593215</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	801 861	859 821
Avdrag i perioden:	18 312	26 156
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>783 549</b>	<b>833 666</b>
Saldo 5 år frem i tid:	667 184	709 858

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Storgata 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Storgata 18**

Styreleder	Nils Ola Østby (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Alf Berg (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Vidar Kruse (sign.)	14.02.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storgata 18 tirsdag 05.04.2022 kl. 19:30 - BDO møtelokaler.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.2 Valg av møteleder

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.3 Valg av referent

Referent: Madeleine Dahl-Nielsen

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.4 Valg av undertegner

Undertegner: Alf Heggen

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

### 1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på møtet: 6

Antall stemmeberetigede: 4

Antall fullmakter: 0

**Vedtak:**

Tatt til orientering

## 2. Styrets årsmelding for 2021

Det er ikke utarbeidet noen årsmelding av styret for sameiet i år.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### **3. Fastsettelse av regnskap for 2021**

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2021.

**Vedtak:**

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2021 ble enstemmig godkjent

### **4. Godtgjøring til styret**

Honorar til styreverv

**Vedtak:**

Honorar til styreleder kr: 1000,-

Honorar til øvrige i styret kr: 1000,- pr. pers.

### **5. Valg av styrets medlemmer**

#### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder Vidar Kruse - valgt inn for 2 år i 2021 - Ikke på valg

**Vedtak:**

Tatt til orientering

#### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem Nils Ola Østby - Valgt inn for 2 år i 2021 - Ikke på valg

Styremedlem Hans-Martin Myhrvold Basmoen - På valg for 2 år:

**Vedtak:**

Nils Ola Østby gjenstår 1 år

Hans-Martin Myhrvold Basmoen valgt for 2 år

#### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlem Bjørn Garnevall: På valg for 1 år

**Vedtak:**

Bjørn Garnevall valgt for 1 år

### **6. Innkomne forslag**

Ingen innkomne saker til behandling

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Møtet avsluttet kl.20.35

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen (sign.)

Undertegner: Bjørn Garnevall (sign.)

# VEDTEKTER

for

## Sameiet Storgaten 18, Gnr 62 Bnr 163 i Halden kommune Og nr 996 155 676

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 10. April 2018

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Storgaten 18. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.02.2008.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 62 bnr. 163 i Halden kommune.

Næringsseksjon nr. 12 vil søkes omdannet til boligseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod til snr 5 under trapp til gang, parkeringsplasser for seksjonene 1 som disponerer 6 parkeringsplasser, mens 5, 6, 10 og 11 disponerer 1 parkeringsplass. Terrassen i 3. etg. Tilhører seksjon 6 med eksklusiv bruksrett. Seksjon 6 har i tillegg rett til oppføring av 1 garasje på sitt areal. Ved reseksjonering av seksjon 1 vil seksjon 12 i 2. etasje få 1 parkeringsplass og seksjon 3 få 1 parkeringsplass, mens seksjon 1 beholder 4 parkeringsplasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Lysgården i 2. etg. deles til seksjonene 3 og 10 som eksklusiv bruksrett til forholdsmessig andel til ariet slik fordelt at innsyn hindres mellom de enkelte seksjonene. Øvrige sameiere har for øvrig bruksrett som følger av pkt. 3.1

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

#### Tilvalgsbestemmelse:

#### 2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Når parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel har den enkelte seksjonseier råderett over denne parkeringsplassen som angitt i seksjoneringspapirene, og med den angitte parkeringsplassen.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Leietagere eller andre seksjonseiere til Storgata 18 skal ha fortrinn til å leie plass.

Parkeringsplass for seksjon nr. 11, flyttes fra plass nr. 3 til nr. 5 hvor seksjonseier bærer risiko for eventuell tvist med nabo. Parkeringsplass for seksjon nr. 10 flyttes fra nr.6 til nr.

Dette tinglyses i forbindelse med reseksjonering av eiendommen.

### 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon.

#### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### 4. Vedlikehold

#### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å bytte vinduer på sine seksjoner.

(4) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(5) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

#### **Tilvalgsbestemmelse:**

Eksisterende ventilasjonsanlegg i seksjon1 tilhører næringsseksjon.

Forsikring fordeles etter forsikringsbevis som har en fordelingsnøkkel som følger: bolig 60 %, kontor 26 % og lager 14 %. Boligseksjonene fordeles etter boligenes andelsbrøk. Det samme for kontor og lager dersom det er flere enn en.

Ved totalskade skal bygget gjenreises der forsikring kommer til anvendelse.

Kommunale avgifter legges over på den enkelte seksjonseier, som selv bekoster vann/avløp, renovasjon og feieavgift etter kommunens beregninger sammen med eiendomsskatt.

Eget abonnement på strøm for fellesareal i 2. og 3. etasje opprettes, og fordeles på boligseksjonene etter sameiebrøken.

Næringsseksjonene står for vask i 1. etasje, inngangsparti.

Boligseksjonene står for vask i 2. og 3. etasje samt trappegang.

Halden Boligbyggelag engasjeres som forretningsfører. Kostnader til forretningsførsel fordeles med like deler pr andel.

Ved opprettelse av kabel tv, internett og telefoni dekkes kostnadene av den enkelte seksjonseier som er tilknyttet anlegget.

Utvendig vedlikehold, renhold, måking og feiing dekkes etter sameiebrøk.

Kjellerlokalet inngår ikke i sameiebrøken for andre kostnader enn utvendig renhold, måking og feiing.

Kjeller blir i stedet ansvarlig for utvendig vedlikehold av vindu og mur mot repslugergata. Kostnad til heis fordeles etter en lik andel til hver av seksjonseierne.

Næringsseksjon i første etasje er unntatt fra kostnad til heis.

**5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

**5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**5-4 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

**6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold****6-1 Mislighold**

Sameiers 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.

**6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

**7. Styret og dets vedtak****7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**

Alt. 2.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

**8. Sameiermøtet****8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

**8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

**8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

**8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.
- (2) Dette gjelder ikke seksjon 1 som har 7 stemmer etter resekjsjonering, kjeller og næringsseksjon i 2. etasje har 1 stemme hver.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

## 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

**9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE  
SAMEIET STORGATA 18**

Sameie:	Storgata 18
Organisasjonsnr.	996 155 676
Adresse:	Storgata 18, 1776 Halden
Skal styret ha beskjed om ny andelseier:	Ja
Dyrehold:	Kontakt styreleder.
Parkering – carport - garasje:	Kontakt styreleder.
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,- ink. mva, overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Opplysningene om sameiet er gjort ut fra de opplysningene vi som forretningsfører har om sameiet.

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

Med vennlig hilsen  
Halden Boligbyggelag



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.03.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	103	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	9
<b>Adresse</b>	Storgata 18, 1776 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
21011978	35775	31.12.2023	Årsavlesning - målt	858

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.06.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	87/2103		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsf. 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	62/103, 62/103/0/1, 62/103/0/2, 62/103/0/3, 62/103/0/4, 62/103/0/5, 62/103/0/6, 62/103/0/7, 62/103/0/8, 62/103/0/9, 62/103/0/10, 62/103/0/12, 62/103/0/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	62/103, 62/103/0/1, 62/103/0/2, 62/103/0/3, 62/103/0/4, 62/103/0/5, 62/103/0/6, 62/103/0/7, 62/103/0/8, 62/103/0/9, 62/103/0/10, 62/103/0/12, 62/103/0/13
Seksjonering Reseksjonering	14.08.2018 14.08.2018	J 116/18 Eph 18/3851	Tinglyst 05.09.2018	62/103 (-127,5), 62/103/0/1 (50,6), 62/103/0/3 (12,5), 62/103/0/5 (12,5), 62/103/0/6 (14,7), 62/103/0/10 (24,8), 62/103/0/12 (12,5) 0101-Mnrmangler, 62/190, 62/192, 62/687
Seksjonering Seksjonering	18.06.2007			62/103, 62/103/0/9

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMEDSTUEN SIMEN F180296*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storgata 18 1776 HALDEN	Bosatt (B)

## Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 18	H0303	62/103/0/9	0	0	0	0	Kjøkken

## Adresse

Vegadresse: Storgata 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1776 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	105 Refne - Banken	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145021499		Annen forretningsbygning (329)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145021499: Annen forretningsbygning (329), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	121,5
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 18	H0303	62/103/0/9	0	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	5	0	0	0	0	0	0
H02	5	80,5	0	80,5	0	0	0
H01	0	41	36	77	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 62/103

Bruksnavn	STORGATA 1	Beregnet areal	977.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1090
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556307	636628	0	Ja	977.7	



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	62	<b>Bruksnr.</b>	103	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	9
<b>Adresse</b>	Storgata 18, 1776 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Eiendomsskatt-bolig	3 260,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 140,16 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
<b>Sum</b>	<b>11 881,04 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1090620	3.00	1/1	0 %	3 271,00 kr	817,75 kr
<b>Sum</b>						<b>11 605,83 kr</b>	<b>2 901,47 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.03.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Storgata 18, 1776 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 107 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 107 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende
	<b>Delareal</b> 421 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H-570

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-515
<b>Navn</b>	Kvartalet Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.06.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/145/G-515.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/145/G-515.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 194 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles gårdsplass
	<b>Delareal</b> 736 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Delareal</b> 175 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Forretning/Kontor



Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 62/103/0/9  
Adresse: Storgata 18  
Utskriftsdato: 06.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024



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

## Tegnforklaring





### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Felles gårdsplass
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

### Reguleringsplan PBL 2008

	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Beverting
	Torg
	Gatetun
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bebyggelse som inngår i planen
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygninger

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

INGENIØRFIRMA KNOBEL AS  
Hofgårdløkkveien 6  
1777 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2024/5751 - 4

Saksbehandler:  
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:  
23.09.2024

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 09.09.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

### Ferdigattest er gitt for sammenføring av bruksenheter.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Storgata 18, 1776 HALDEN	62	103	0	9

Vedtaket med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 09.09.2024.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder under forutsetning av at byggesaksgebyr betales ved forfall.

### 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

Charlotte Scott Hult  
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede  
Leder Byggesaksavdelingen*



**Postadresse**

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

**Besøksadresse**

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



[Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

**Bank**

5315.05.15218

**Org.nr.**

959 159 092

Kopi til:

GAUS CONSULT AS

Johan Stangs plass 1767 HALDEN

2

Mona Bech

Kommunalavdeling  
teknisk

Siri Lindberg

Kommunalavdeling  
teknisk

Mona Øraas

Geodata

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Robert Gundersen

Renovasjon

Johansen



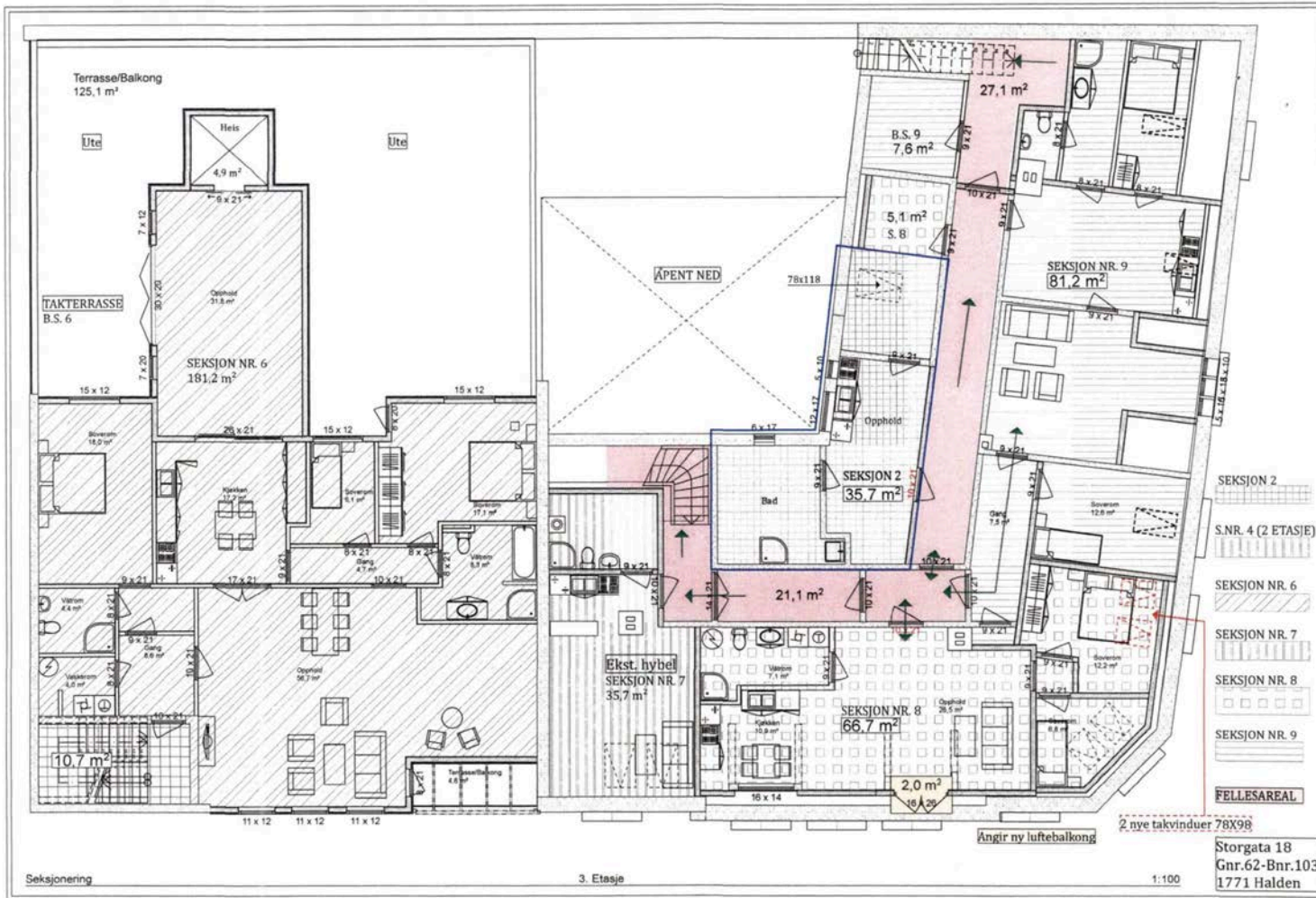
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
KVARTALET STORGATA - REPSLAGERGATA - VIOLGATA - NIELS ANKERS GATE,  
HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 3½ etasje.
- § 3. Bebyggelsen kan innredes til forretninger med tilhørende verksteder og lagerlokaler, kontorer, beboelse og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene.
- § 4. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggeommeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet: 22. juni 1977.

*O. Nøy*  
*/Kst.*





Returneres til:  
 Halden kommune  
 Svenskegaten 6

 Fødselsnr./Org.nr.  
 974591693  
 Ref.nr.

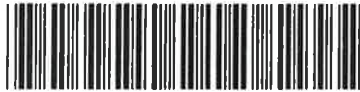
**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

 1776 HALDEN  
 Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0101	Halden	62	103		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
910537504	Park Eiendom as	


  
 Doknr: 506308 Tinglyst: 25.06.2007  
 STATENS KARTVERK

3. Begjæring																			
S-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>								
1	N	1431	G	13				25				37				49			
2	N	372	G	14				26				38				50			
3	B	137		15				27				39				51			
4	B	67		16				28				40				52			
5	B	74	G	17				29				41				53			
6	B	167	G B	18				30				42				54			
7	B	39		19				31				43				55			
8	B	25		20				32				44				56			
9	B	65	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2377 = nevner: 2377

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

Dato	Partenes underskrift
28.11.06	

Dokumentet kan tinglyses. Handelsbanken  
 22 JUNI 2007 HALDEN

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

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

**6. Tegninger mv.**

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

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

**7. Underskrifter**

Sted og dato

Halden, 28. november 2006

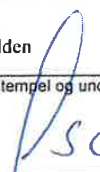

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)



Ektefelle/registrert partner

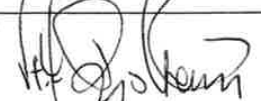
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

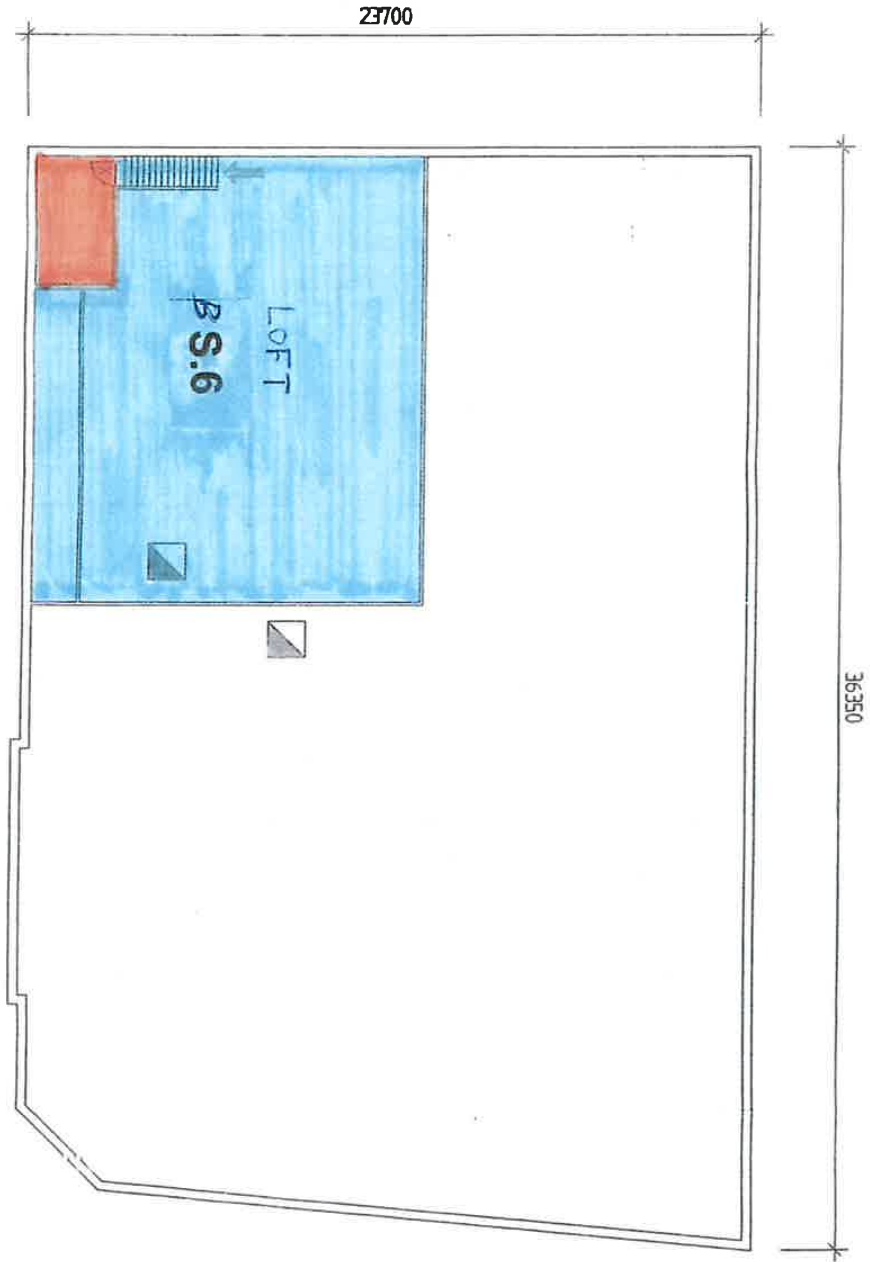
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gilt for:					
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
62	103			Halden	kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift			
Halden 18/6-07		 			

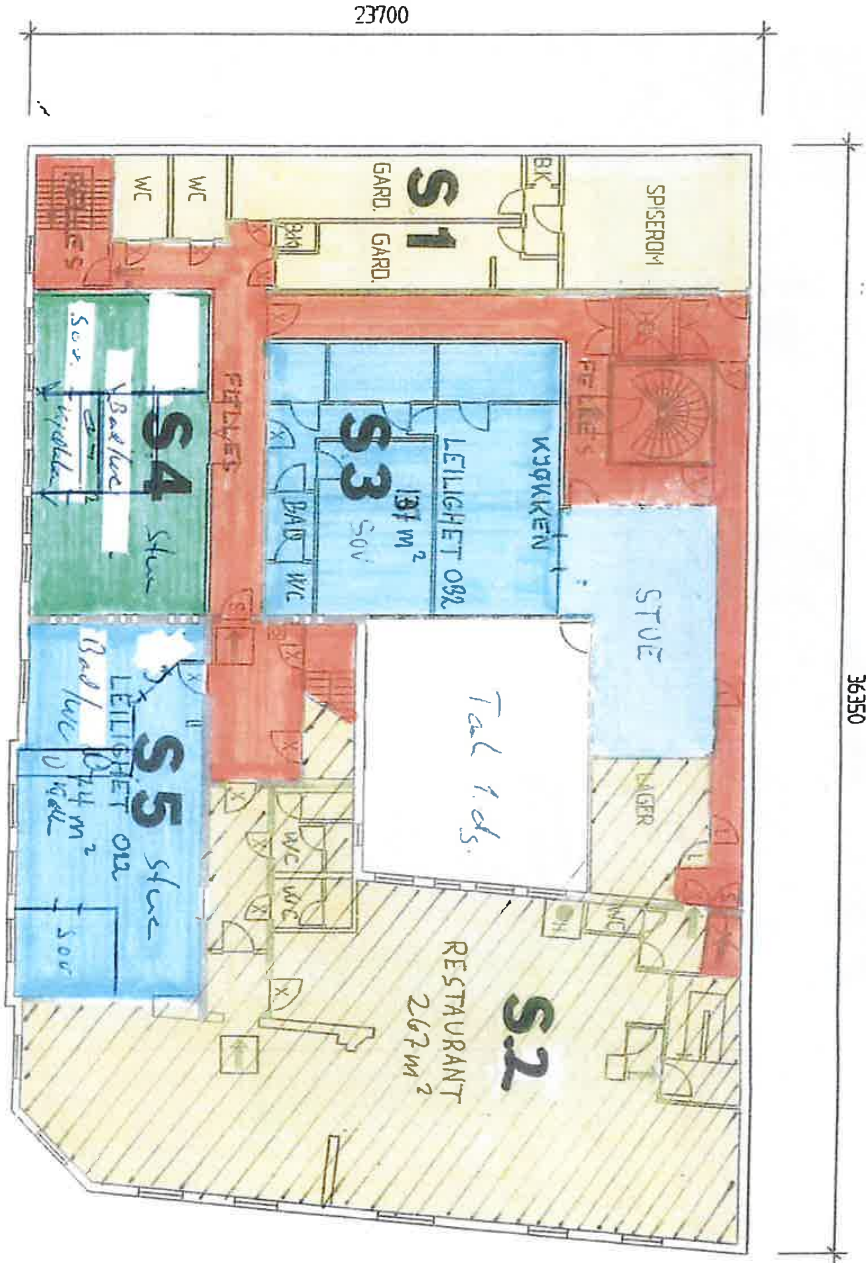
**Noter:**

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

Dato	Partenes underskrift
	

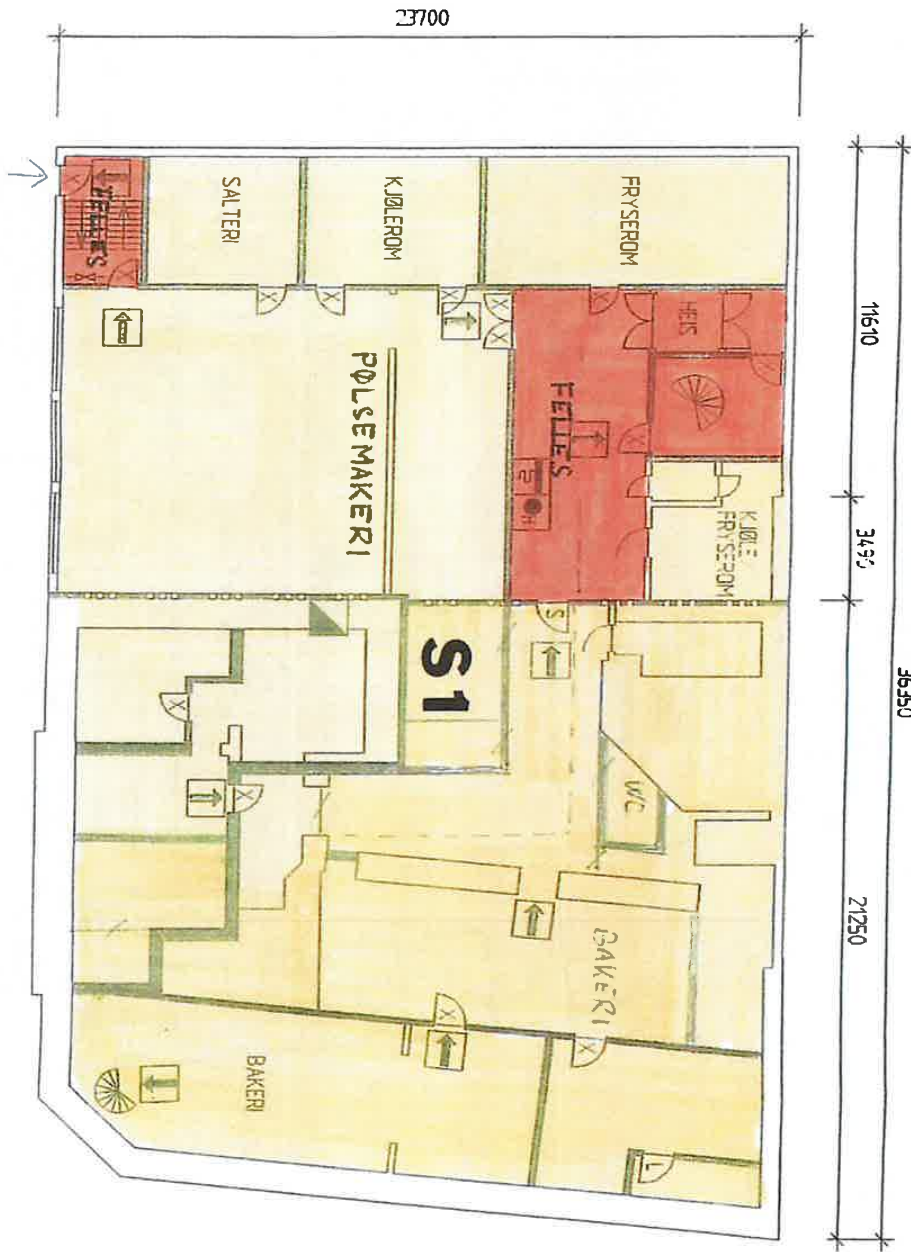




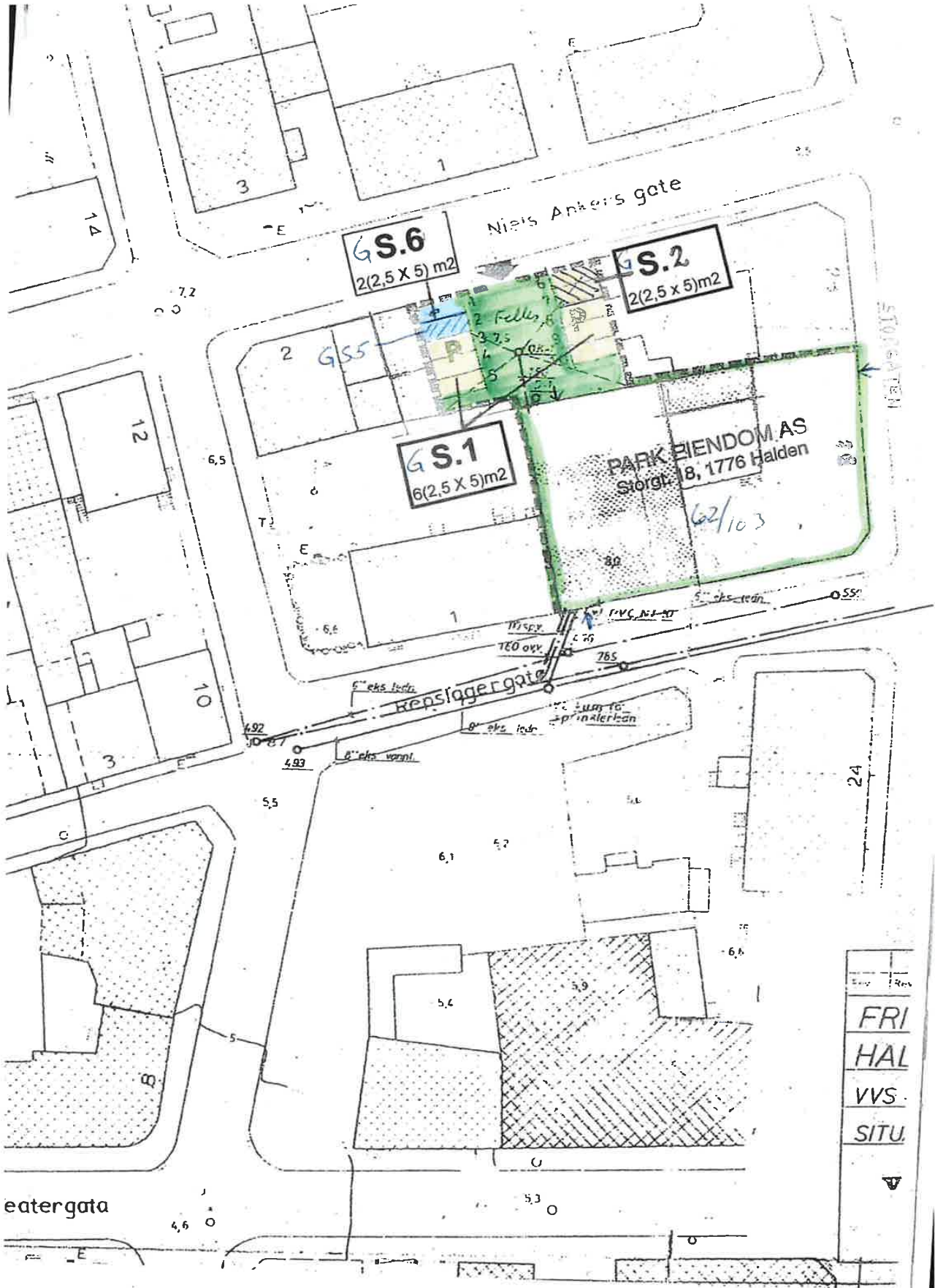


2. etasje





UNDERETASJE





## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksstille: Reseksjonering

Løpenumme for forretning: 602381587  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092

Navn HALDEN KOMMUNE  
Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr .....

Navn DAHL BJØRN RUNAR  
Bruksenhet Adresse GRIMSRØDHØGDA 28, 1786 HALDEN

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0101	62	103

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



*epn 18/3351*

18/3851

for 116/18

18 JUL 2018

**Søknad om reseksjonering**

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0101 Halden	Storgata 7, 1776 Halden	Jan Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bjørn Runar Dahl			92259017
Adresse	Postnummer	Poststed	
Johan Stangs plass 2	1767	Halden	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	Halden	62	103	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	911707993	Hvalen Eiendom AS	1/1
2	984920571	Gaus Consult AS	1/1
3		Vidar Kruse	1/2
3		Grete Kruse	1/2
5		Nils-Ola Østby	1/2
5		Marit Røed	1/2
6	984920571	Gaus Consult AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	833	G
2	N	36	
3	B	137	GB
4	B	67	
5	B	74	G
6	B	181	GB
7	B	39	
8	B	66	
9	B	87	
10	B	252	GB
		Nevner = 2103	

Date	Innsenderens underskrift
270618	Bjørn-Runar Dahl



4. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen øvrige endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen øvrige endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen øvrige endringer.
<p><i>Se vedlegg.</i></p>

5. Dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Hva slags dokumenter som kan registreres i grunnboken (tinglyses), fremgår av tinglysningsloven § 12. Praktiske eksempler er vedtektfestet pant i den enkelte seksjon (utover legalpantet) eller bruksrett for tredjepersoner. Kartverket fører disse i grunnboken som en del av seksjoneringsvedtaket.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Undertegnede erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier fortsatt har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
d) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten samt at bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
h) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny (e) seksjon (er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner
i) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**Søknad om reseksjonering – Sameiet Storgata 18, 1776 Halden****Kommentarer til pkt. 4 i søknaden:**

**Seksjon 1:** Teller: 833 mot tidligere 1431. Tidligere bestående av 1. etg og kjeller. Nå seksjonert til 741 m<sup>2</sup> i 1.etg og 92m<sup>2</sup> i kjeller + 4 parkeringsplasser(nr 1,2,3 og 4). Avgitt areal til seksjon 12 og 13+fellesareal og kjellerboder.

**Seksjon 2:** Teller 36 mot tidligere 120. Restanse fra tidligere Seksjon 2 hvor resterende er tillagt seksjon 8 og 9.

**Seksjon 3:** Eksklusiv bruksrett på terrasse. (30m<sup>2</sup>) + 1 parkeringsplass(nr.8)

**Seksjon 5:** 1 parkeringsplass (nr.5)

**Seksjon 6:** Teller 181 mot tidligere 167. Tilbygg på takterrasse. Eksklusiv bruk av terrasse (125 m<sup>2</sup>) og eksklusiv bruksrett på loft. +1 Parkeringsplass(nr.10)

**Seksjon 8:** Teller 66 mot tidligere 25 . Tillagt fra seksjon 2.

**Seksjon 9:** Teller 87 mot tidligere 65 . Tillagt fra seksjon 2.

**Seksjon 10:** Eksklusiv bruk av takterrasse(30 m<sup>2</sup>) + 2 parkeringsplass.(nr.7)

**Seksjon 12:** Teller 81. Fra tidligere seksjon 1. Fra Eksklusiv bruksrett på terrasse(13m<sup>2</sup>) + 1 parkeringsplass.(nr 9)

**Seksjon 13:** Teller 250 – Ny seksjon fra seksjon 1- Kjeller

Alle seksjonene har bod i kjeller.



Rett kopi bekreftes

7. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Eksisterende seksjoneringstegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket.
b)	Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan
c)	Reviderte plantegninger over de bruksenhetene du ønsker å endre, inkludert boder og andre tilleggsdeler som hører til seksjonen
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten skal ha utendørs tilleggsdeler
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring på seksjonen (e) (en urådighetserklæring er et tinglyst forbud mot at en eiendom for eksempel kan selges eller pantsettes). Samtykket må være med originale signaturer
g)	Samtykke fra bank/panthaver hvis bruksenhetens areal blir mindre eller formålet endres
h)	Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom resekjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

Alle vedlegg skal være i A4-format.

8. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg/vi bekrefter at plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen (i eksisterende bygning)

9. Underskrifter		
Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver BJORN-KNUT DAHL GJENS CONSULT 17/5
Sted og dato Halden 20062018	Hjemmelshaver/styret [Signature]	Gjenta navn med blokkbokstaver SØRØ LØREN HVALLEN EIENDOM
Sted og dato Halden 280618	Hjemmelshaver/styret Bjørn Garnevoll	Gjenta navn med blokkbokstaver Björn Garnevoll
Sted og dato Halden 280618	Hjemmelshaver/styret Marit Røed	Gjenta navn med blokkbokstaver MARIT RØED
Sted og dato Halden 28.06.18	Hjemmelshaver/styret Nils-Ola Østby	Gjenta navn med blokkbokstaver Nils-Ola Østby
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Vidar Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver Vidar Kruse
Sted og dato 29.06.2018	Hjemmelshaver/styret Grethe J. Kruse	Gjenta navn med blokkbokstaver GRETHE J. KRUSE

10. Styrets erklæring/samtykke		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjonering og/eller		
Styret samtykker til resekjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Halden 20062018	Underskrift Bjørn-Knut Dahl	Gjenta navn med blokkbokstaver BJORN-KNUT DAHL Styreleder
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Samtykke fra ektefelle/registrert partner for boligseksjoner som får endret sin sameiebrøk etter reseksjoneringen		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

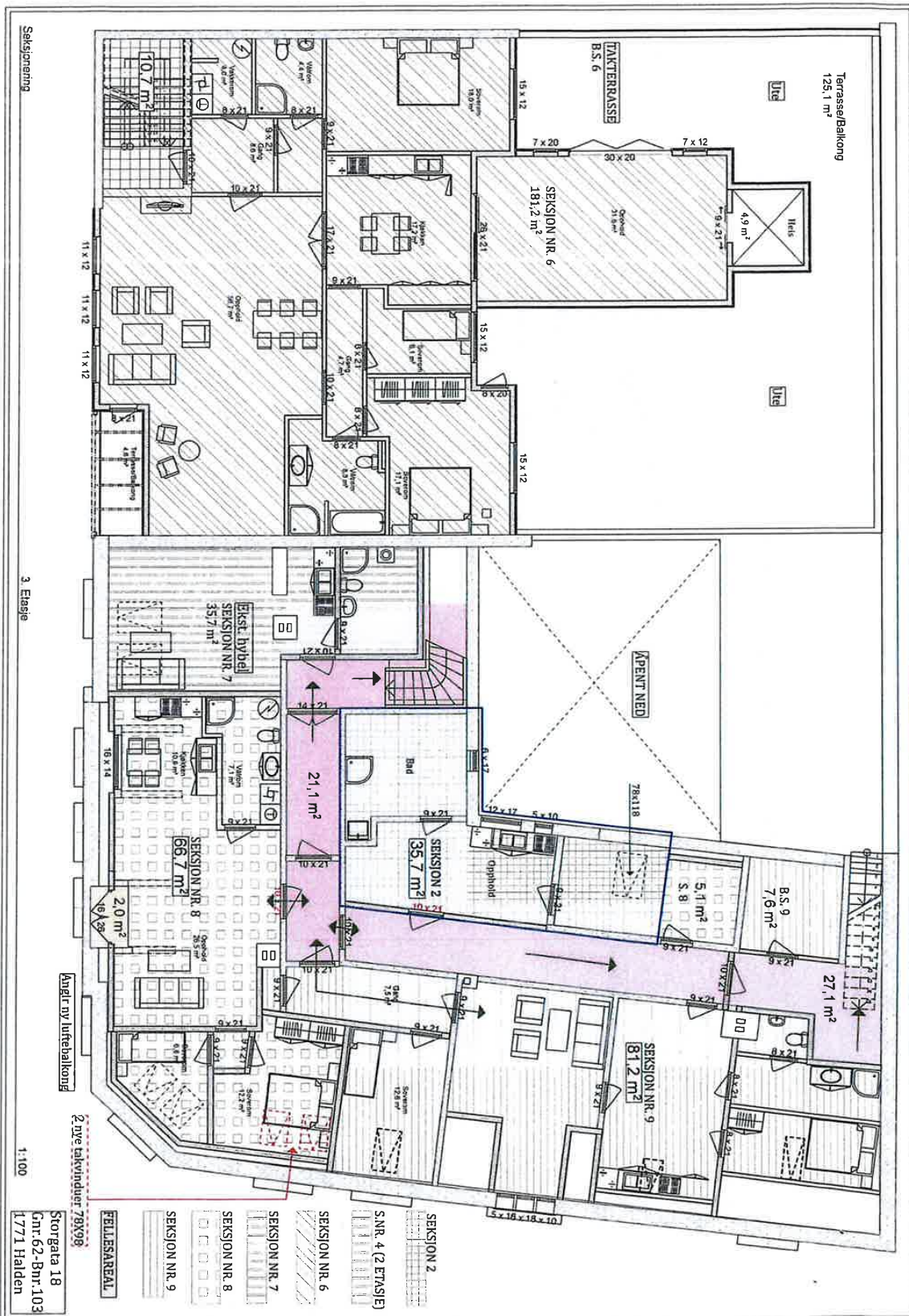
12. Kommunens vedtak om reseksjonering
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har vært på befaring
b) <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
c) <input checked="" type="checkbox"/> Vedtaket fremgår av punkt 13 nedenfor og/eller <input type="checkbox"/> vedtaket er vedlagt

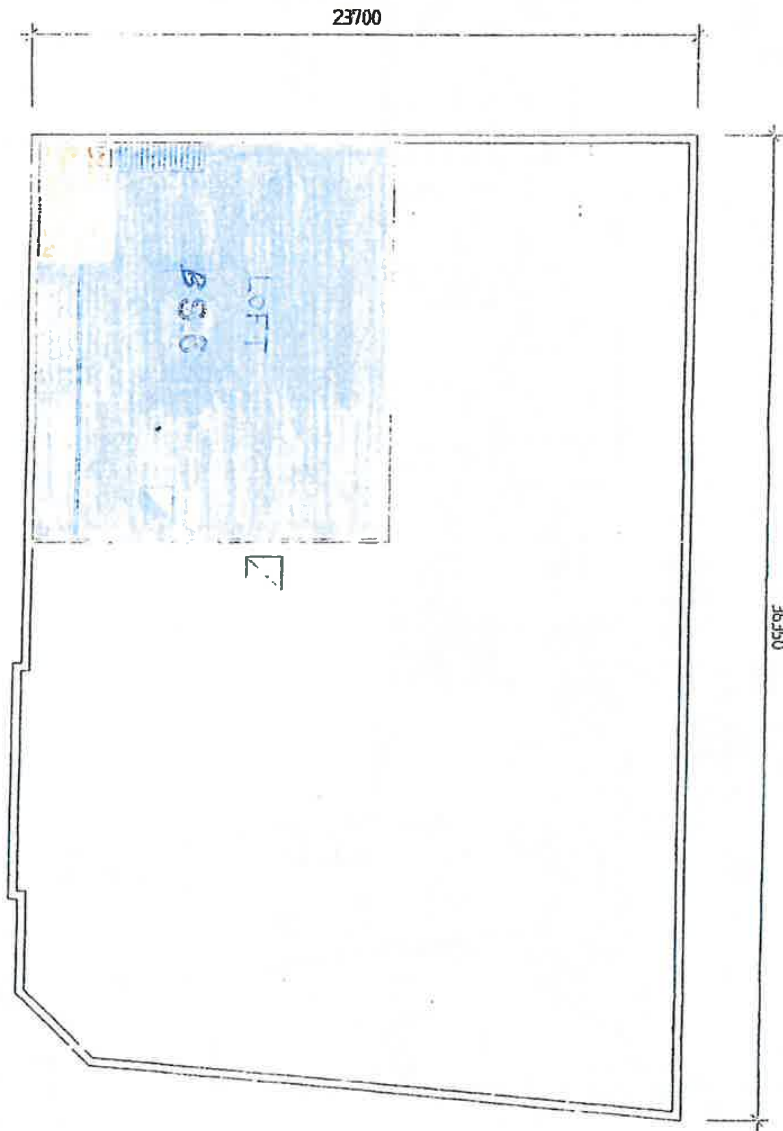
13. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for:					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0101	HALDEN	62	103		
Dato	Underskrift	Stempel			
17/7-2018		Halden kommune Matrikkelmyndigheten			



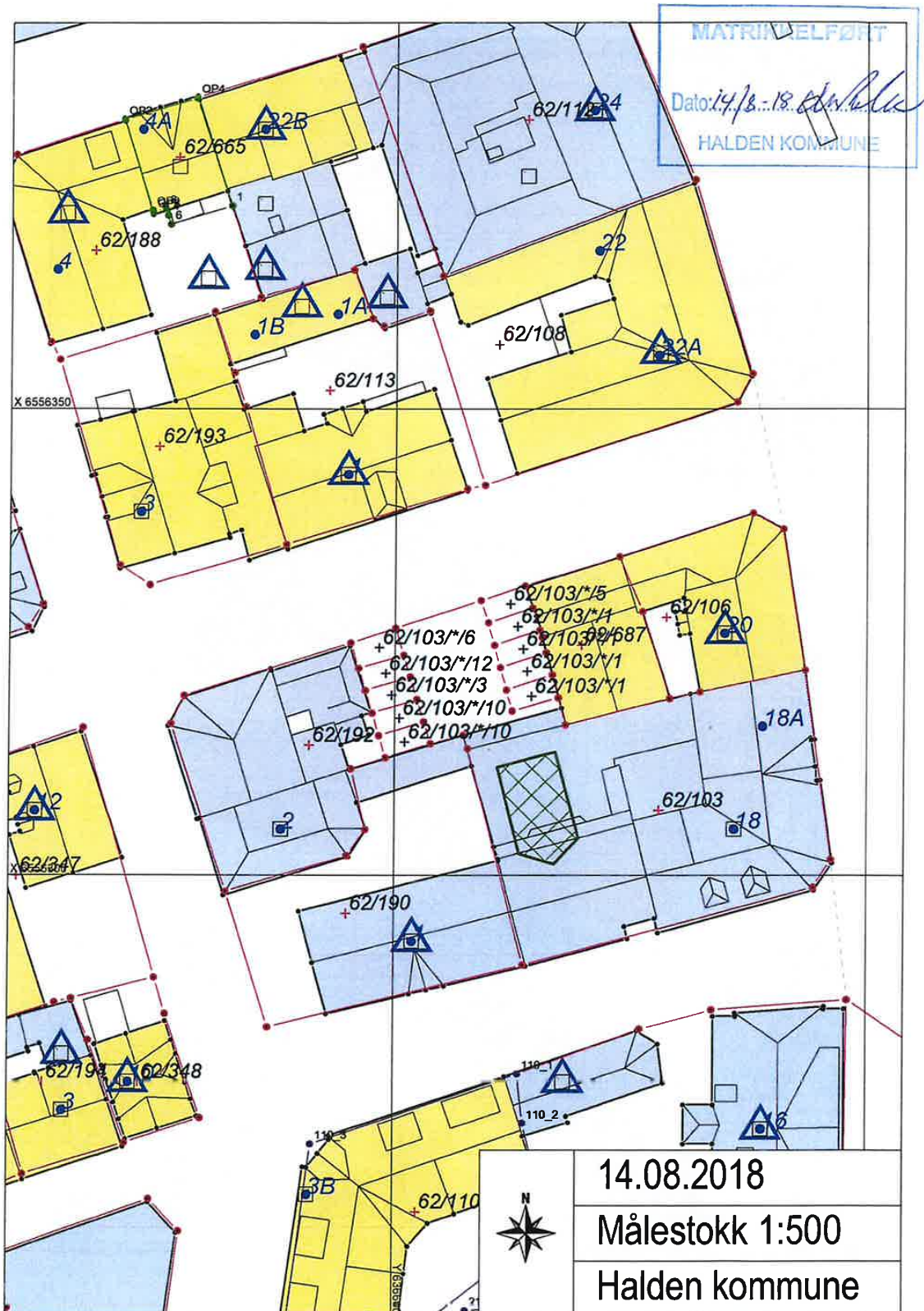












Gaus Consult as  
Bjørn-Runar Dahl  
Johan Stangs Plass 2  
1767 Halden

8/29/2018

Svar til tilleggsspørsmål angående reseksjonering av Storgata 18

1. Med hensyn til at seksjon 2 som er avgitt fra Gaus Consult as til Bjørn-Runar Dahl og seksjon 9 så ble denne anskaffet for kr 237572. Dette er en næringsseksjon og verdi som skal tillegges seksjon 9 er da 22 kvm av 120. Seksjon 9 vil dermed øke fra 65 til 87 kvm. Vederlagssum for denne avgivelsen er da  $237572 * 22 / 120 = 43555$  kr. Førtrittretusenfemhundreog femtifem er summen dok avgift skal beregnes fra.
2. Når det gjelder seksjon 3 og 10 så er det ikke tillagt noe areal fra andre seksjoner eller sameie. Dette gjelder kun en tinglysing av rett som har tilhørt leilighetene hele tiden.

Dette skulle besvare de spørsmål som gjelder reseksjoneringen sammen med annen tilsendt dokumentasjon og vi imøteser deres snarlige behandling og endelig seksjonering.

Med vennlig hilsen

  
Bjørn-Runar Dahl



Rett kopi bekreftes

**Halden kommune**  
GeodataSTATENS KARTVERK  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSS

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/3851-4	062/0103	Jan Sverre Olsen,	30.08.2018

— **Reseksjonering gnr. 62 bnr. 103 i Halden.**

Viser til deres brev datert 21.08.2018.

Da nevneren i sameiebrøken endres, har søker valgt å oppføre alle seksjonene i pkt. 4. Her framgår også hvilke seksjoner som har tilleggsareal bygg og grunn etter reseksjoneringen. Disse arealene framgår av tegningene og utskriften av matrikkelkartet. Når det gjelder dokumentavgift ved utvidelse av seksjonene vises til vedlagte brev fra Bjørn-Runar Dahl datert 29.08.2018. Vedlagt følger også samtykke fra panthaver i seksjon 1, Handelsbanken.

Med hilsen

Jan Sverre Olsen  
Fagleder geodata

Rett kopi bekreftes

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storgata 18  
1776 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101240023

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 viderefordlet 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:

17.04.2026

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre