



aktiv.

Gimleveien 13D, 1777 HALDEN

**Lettstelt 3-roms eierleilighet med
parkering i kjeller. Gangavstand til
byen.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 240,-
Total ink omk.: Kr 2 461 240,-
Felleskostn.: Kr 3 600,-
Selger: Inger Synøve Bakke

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 84/84 kvm
Tomtstr.: 2553.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 3
Gnr. 98, bnr. 3
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1101240142

Lettstelt 3-roms eierleilighet med parkering i kjeller. Gangavstand til byen.

Praktisk og lettstelt 3-roms eierleilighet på ett plan.

Inneholder; Gang, 2 soverom, stue/spisestue med utgang til balkong, bod og kjøkken med spise plass. Parkering i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	114
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Bad, kjøkken, stue, gang, entré, teknisk rom og 2 stk soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2553.9 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er pent opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte gangstier imellom boenhetene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Gimleveien. Gangavstand til byens sentrum med alle fasiliteter. Kort vei til tursti i Schultzedalen.

Adkomst

Kjør retning Gimle fra sendtrun, forbi Os kirkegård. Boligen ligger på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av diffrensiert boligebebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter og støpt grunnmur. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Innhold

Gang, bod, 2 soverom, stue med utgang til balkong, kjøkken og bad/wc.
Parkeringsplass i kjeller.

Standard

Leiligheten fremstår som lys og praktisk. Nyere baderom med fliser og kabler. Kjøkken har eldre innredning med hvite fronter. Vedovn i stuen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

GENERELT: Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk ok stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

GULV: Fliser på bad. Parkett og vegg-til-vegg teppe i øvrige rom.

VEGGER: Fliser på bad. Brystpanel og malt strie i øvrige rom.

TAK/HIMLING: Malte overflater på bad. Malte overflater i øvrige rom.

INNREDNING: BAD: Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps

blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.
KJØKKEN: Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/ platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1988. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Terrassedør fra 2019. Ytterdør fra 2019. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.
Årsak / Konsekvens: Det er observert en del slitasje på vinduer fra byggeår. Dette antas å komme fra høy alder på vinduene.
Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2015. Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.
Årsak / Konsekvens: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran legges på nytt.

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.
Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra byggeår (1988). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget skiftes ut

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og

avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er antatt fra byggeår (1988). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

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

Innredning

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg.

Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert mindre svelling på front under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl fra vanlig bruk, og vil føre til at kjøkkenet har redusert levetid. Kjøkkenet er også av høy alder, slik at utskiftninger må påregnes.

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

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har en liten sprekk på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens: Det er observert en mindre sprekk i skorsteinen. Det er ukjent hva som er årsaken til sprekken, men det må påregnes at alder er en påvirkning på sprekken. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sprekken utbedres.

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Stoppekran på teknisk rom er funksjonstestet ok.

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

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

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter er lekkasjesikret ved å stå i rom med sluk.

Årsak / Konsekvens: Varmtvannsberederen er antatt fra byggeår (1988) og må derfor anses med behov for utskiftning i tiden som kommer.

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

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Elektrisk anlegg:

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget 230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen, annet enn at alderen på el-anlegget er høy. Dette gjør at

utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

5547288

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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.

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.

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

enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 23 691

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune. De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 627 904

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 386 035

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, kommunale avgifter, 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
852/17240

Felleskostnader inkluderer

Avsetning til fremtidig vedlikehold, vaktmestertjeneste, Tv/bredbånd, forretningsførerhonorar, forsikring av bygningsmassen, m.m. Se vedlagte resultatregnskap for detaljert oversikt.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 600

Sameiet

Sameienavn
Gimle Herregård

Organisasjonsnummer
911823233

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 seksjoner med fellesfunksjoner som

hovedsakelig er garasje plasser i parkeringskjeller. Det er felles vedlikehold via sameiet av utvendige forhold, fellesrom, veier, trapper samt fellesgarasjer. Det er registrert et realsameie som omfatter garasjeanlegget. Eiebrøk på 1/8.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per september 2023.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at det per august 2023 ikke er besluttet noe som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Bytting av vinduer i karnapp og soverom er prioritert (gjelder alle leiligheter) og vil bli dekket av felleskostnader.

Bytting av tak er forventet i løpet av de neste 10 årene og det vil bli vurdert evt behov for økning av felleskostnader når det vedtas at det må gjøres.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 3, seksjonsnummer 13 i Halden

kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 3, seksjonsnummer 17 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/3/13:

21.12.1988 - Dokumentnr: 7355 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER NOK 840.000
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2021 - Dokumentnr: 1396324 - Jordskifte
Saksnummer: 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD
Oslo og Østre Viken Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1988 - Dokumentnr: 7355 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 852/17240
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.01.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.01.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Id G-115. Del av Gimleveien. 04.10.1976. Delareal 430 kvm. Formål Boliger.

Kommuneplanens arealdel: Delareal 2 554 kvm. Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende. OmrådenavnBA30

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter melding til styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

61 240 (Omkostninger totalt)
71 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
74 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 461 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 471 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 474 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 240

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5.500,- markedspakker kr 15.900,-, elektronisk signering kr. 1.450,- og kommunale opplysninger kr. 5.700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.133,-. Utleggene omfatter Gebyr forretningsfører, fotograf og grunnboksutskrift./tgl avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

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

Salgsoppgavedato

21.11.2024























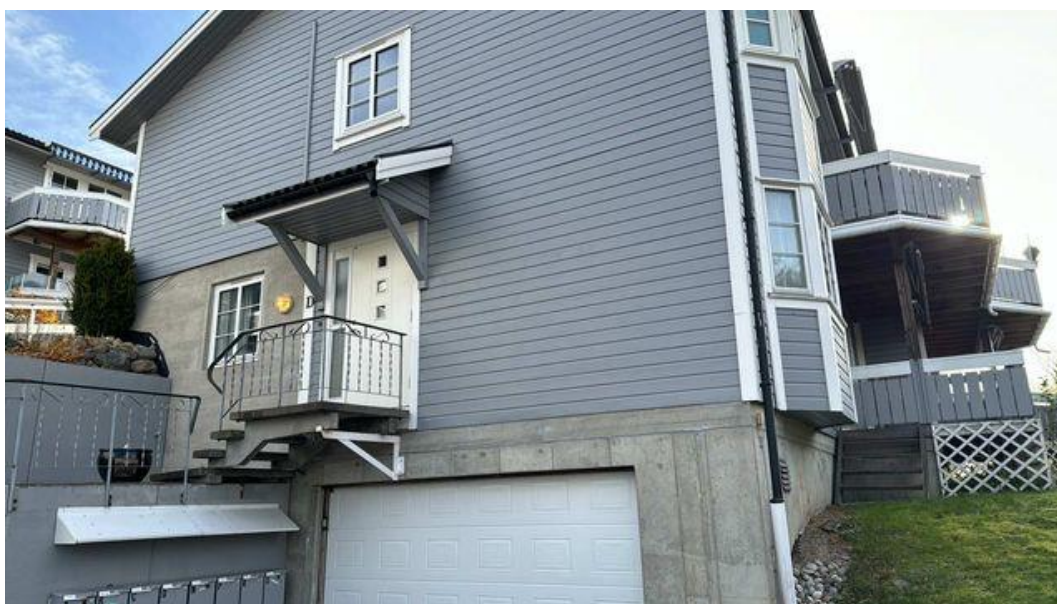
Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr: 98 Bnr: 3 Fnr: 0 Snr: 13



Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 110106

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024



Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6
1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningssakkyndig - Patrick Svendsen

Bygningsansvarlig

Takstingenør og blikkenslagermester.
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.
Autorisert taksmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.
Sertifisert taksmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)
Sertifisert taksmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.
Medlem av NITO's fagnettverk for taksmenn.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av
NITO

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
17 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

Andre rom (eksklusive spesialrom)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

TG 2
8 stk

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Bad

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør

Kjøkken

- Avløp og vannrør
- Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

TG 3
0 stk

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



TG IU
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

GENERELT

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk ok stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

LITT OM BYGGEMETODEN

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter og støpt grunnmur.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

GULV

Fliser på bad. Parkett og vegg-til-vegg teppe i øvrige rom.

VEGGER

Fliser på bad. Brystpanel og malt strie i øvrige rom.

TAK/HIMLING

Malte overflater på bad. Malte overflater i øvrige rom.

INNREDNING.

BAD :

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

KJØKKEN:

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

OPPVARMING:

Vedovn i stue og varmekabler på bad.

PARKERING:

Eiers representant forklarer at det er en parkeringsplass i parkeringskjelleren under boligen tilhørende leiligheten.

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Arild Bakke

Rekvirert dato: 17.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Patrick Svendsen
Arild Bakke

Besiktigelsesdato: 23.10.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

Boligen blir solgt med fullmakt. Dette innebærer at flere opplysninger er ukjente eller umulig å gi helt korrekte opplysninger om.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	98	3	0	13

Adresse: Gimleveien 13D, 1777 Halden

Kommune: Halden

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Inger Synøve Bakke
Sameiets navn:	Gimle herregård
Borettslag nr:	911 823 233
Forretningsfører:	Halden boligbyggelag
Andel fellesformue:	37 594
Månedlig andel fellesutgifter:	3 100
Andel fellesgjeld:	0

Kommentar til matrikelopplysninger

Se salgsoppgave for eksakte opplysninger.

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Plantegninger	1988	Det er fremvist godkjente plantegninger fra kommunen.
Midlertidig brukstillatelse	1988	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse på bygningen.
Ferdigattest	1989	Det er fremvist ferdigattest på bygningen

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1988	2015	Eiers representant forklarer at bad ble renoveret.

Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Leilighet

Areal skjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	84	79	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, entré og 2 stk soverom.	Teknisk rom.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	84	10
Sum BRA:		84

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Bad, kjøkken, stue, gang, entré, teknisk rom og 2 stk soverom. TBA: Balkong.

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

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

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

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



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1988.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Terrassedør fra 2019.

Ytterdør fra 2019.

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

Årsak / Konsekvens:

Det er observert en del slitasje på vinduer fra byggeår. Dette antas å komme fra høy alder på vinduene.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer fra byggeår oppgraderes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Balkong med utgang fra stue på 10,4 m². konstruksjon og gulv av impregnert materiale. Levegg mot nabo.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Eiers representant forklarer at overflater og innredning er antatt fra 2015.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv, 1:50 fall i dusjsone og 20mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

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

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte overflater i himling.

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

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membranen er fra 2015.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1988). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

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

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via avtrekksventil i himling som går til avtrekksvifte over avtrekksvifte på kjøkken. Det er også spalte under dør for tilluft.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med profilerte fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

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

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra teknisk rom mot dusjsone på bad, der det ble avdekket at vegg mot dusjsone er oppbygget av leca. Det lar seg ikke måle fukt i slike konstruksjoner når det blir utført ordinær undersøkelse til en tilstandsvurdering av bolig, så tilliggende konstruksjoner er derfor ikke vurdert.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Overflater og innredning er fra byggeår (1988).

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Parkett på gulv.

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

TG 1

Overflater - Vegger

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

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

TG 1

Overflater - Himling

Malte overflater i himling.

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

TG 2

Avløp og vannrør

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Årsak / Konsekvens:

Kobberrørene er antatt fra byggeår (1988). Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

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

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



TG 1

Avtrekk

Avtrekkshette over platetopp med rør til felles kanalnett. Det antas at dette kanalnettet fører ut gjennom yttertak eller yttervegg, men dette kan ikke garanteres.

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

TG 2

Innredning

Innredning av L-format med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og kombiskap. Ventilator over platetopp med rør antatt til avtrekksanlegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Årsak / Konsekvens:

Det ble observert mindre svelling på front under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl fra vanlig bruk, og vil føre til at kjøkkenet har redusert levetid. Kjøkkenet er også av høy alder, slik at utskiftninger må påregnes.

Anbefalt tiltak:

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

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <10mm.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildsted i stue antatt fra byggeår (1988) med tilfredsstillende avstand til brennbart materialer

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i boligen har en liten sprekk på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Det er observert en mindre sprekk i skorsteinen. Det er ukjent hva som er årsaken til sprekk, men det må påregnes at alder er en påvirkning på sprekk.

Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sprekk utbedres.

**Bilder**

Bilde av sprekk ved skorsteinen.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Parkett og vegg-til-vegg teppe på gulv.
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Overflater - Vegger**

Brystpanel og malt strie på vegger.
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

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

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i alle rom.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør av kobber. Stoppekran på teknisk rom er funksjonstestet ok.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1

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

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

TG 2

Varmtvannsbereder

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter er lekkasjesikret ved å stå i rom med sluk.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er antatt fra byggeår (1988) og må derfor anses med behov for utskiftning i tiden som kommer.

Anbefalt tiltak:

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

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1988	Eiers representant opplyser om at el-anlegget er urørt siden byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Eiers representant forklarer at det ikke er noe særlig med el-arbeider i boligen annet enn da den ble oppført.

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Badet har blitt opplyst blitt oppgradert i 2015, men det har ikke blitt fremvist samsvarserklæring for dette arbeidet.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Eiers representant opplyser han ikke har hørt om at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Eiers representant opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med de fleste sikringer i sikringsskapet. Det må nevnes at sikring 14 ikke er skrevet inn.

Observerte mangler

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

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen, annet enn at alderen på el-anlegget er høy. Dette gjør at utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

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

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres brann-detektor i boenheten.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det observeres 6 kg ABC pulverapparat i boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:
Patrick Svendsen
Opprettet: 23.10.2024
Utskrift: 18.11.2024

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Oppbyggingen av vegger mot annen bruksenhet fremstår oppbygget av støpt betong. Det er ikke mulig å bekrefte om oppbyggingen mot annen bruksenhet er tilstrekkelig, da dette krever destruktive tiltak.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

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

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighet

BRUKSTILLATELSER:

Det foreligger ferdigattest til bygningen.

TEGNINGER:

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

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

Gimleveien 13D

1777 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 3 Fnr.: 0 Snr.: 13

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 23.10.2024

Utskrift: 18.11.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



Signatur

Signatur

Halden - 18.11.2024

Sted - Dato

Patrick Svendsen

PATRICK SVENDSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Ferg Sparebank Eiendomsmegling AS

Storgt. 10, 1771 Halden

Org.nr. 985 485 925

Meglerfirma

Oppdragsnr. 1101240142

Adresse

GIMLEV. 13 D

Postnr.

1771

Sted

HALDEN

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

ARILD BAKKE LAURITZ

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?

23 År Mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

WILFRIED SYNGVIE

Etternavn

BAKKE

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PUSSET OPP BAD.

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2010 ca.

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

UKJENT IKKE

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

VET IKKE

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

12/11-24

Sted

HALDEN

Signatur selger 1:

Arvid Bakke

Signatur selger 2:

IKHT FULLMAKT

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 05.11.24 Side 1 av 2

Gimle herreg ³ rd Sameie	V ³ r ref.:	519/13	Fjdselsdato eier:	23.09.1932
GIMLEVEIEN 13 D	Type:	SAMEIE		
1777 HALDEN	Eiere:	Inger Synnve Bakke		
Organisasjonsnr: 911 823 233	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 100		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	3 600
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 048
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	33 254

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Stefansson
 Adresse: Gimleveien 13H
 Postnr/-sted: 1777 HALDEN
 Telefon: Mob.: +4748251372
 E-post: stian2504@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	37 594	Gjeld:	0	Andre inntekter:	430
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1989		
G ³ rds/bruksnr:	98/3 - seksjon:13		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2610.9

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1990		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	BTA 852
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Firemannsboliger
Fasiliteter:			

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 05.11.24 Side 2 av 2

Gimle herreg³ rd Sameie

V³ r ref.: 519/13

Fjdselsdato eier: 23.09.1932

GIMLEVEIE 13 D

Type: SAMEIE

1777 HALDEN

Eiere: Inger Synnve Bakke

Organisasjonsnr: 911 823 233

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Årsmelding for 2023 Gimle herregård Sameie

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

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

Møtevirksomhet

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

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

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

Sameiet har ingen antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

Saker under arbeid og planlegging:

Bytte av råtne vinduer

Bytte gjerde mellom nord/sør

Gjennomgang av tak/loft.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Installering av EI-bilanlegg.

Bytte av råtne vinduer.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024

Resultatregnskap

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

Balance

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

Balance

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 410	282
Sum	1 410	282

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

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

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

Det periodiske vedlikeholdet består av: Bytting av vinduer, lister osv

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr

Note 7 - Andre driftskostnader

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

Resultat og balanse med noter for Gimle herregård Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gimle herregård Sameie

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gimle herregård Sameie mandag 13.03.2023 kl. 15:00 - Halden boligbyggelag - Niels Stubsgate 6 .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling sendt den: 23. Februar 2023

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Madeleine Dahl-Nielsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Madeleine Dahl-Nielsen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av undertegner

Lars Bjørgesæter

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på møtet: 12

Stemmeberettigede: 9

Fullmakter: 3

Vedtak:

Tatt til orientering

2. Styrets årsmelding for 2022

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2022

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2022.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2022 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Styreleder kr 8 000,-

Sekretær kr 2 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Stefansson valgt inn for 2 år i 2022 - Gjenstår 1 år

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Valg av styremedlemmer

Lars Bjørgesæter valgt for 2 år.

Marianne Kristiansen valgt for 2 år.

Anne Britt Stensrød valgt inn for 2 år i 2022 - gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Dagfinn Huseby valgt for 1 år

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag til behandling.

Møteleder: Madeleine Dahl-Nielsen (sign.)

Protokollvitne: Lars Bjørgesæter (sign.)

VEDTEKTER FOR SAMEIET GIMLE HERREGÅRD

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJON OVER SEKSJONENE

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

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

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

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

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

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

Fordeling av garasje plassene ifølge vedlagte oversikt.

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

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

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikes av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikes kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 av medlemmene er tilstede.

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

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

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

8. STYRET

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

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

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

11. TVISTEMÅL

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

12. ENDRINGER I VEDTEKTER

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

Sist revidert 17.april 2018

Asbjørn Billington
styreleder

DAGBOKFØRT

21.12.98 07355

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Halden Sparebank Eiendomsavdelingen	Postboks 38 1751 Halden	

1. Eiendom	Gnr. 98 Bnr. 3 Fnr. - Kommune Halden
2. Hjemmels- haver	Navn Gimle Herregård A/S Fødselsnummer
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttræden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	872	1	21				41			
2	B	852	1	22				42			
3	B	872	1	23				43			
4	B	872	1	24				44			
5	B	872	2	25				45			
6	B	852	2	26				46			
7	B	872	2	27				47			
8	B	872	2	28				48			
9	B	852	3	29				49			
10	B	852	3	30				50			
11	B	872	3	31				51			
12	B	872	3	32				52			
13	B	852	4	33				53			
14	B	852	4	34				54			
15	B	872	4	35				55			
16	B	872	4	36				56			
17	G	1704	4	37				57			
18	G	1704	3	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		17240		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gimleveien 13

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

Dato 5.mai 1988
Sted Halden
Hjemmelshaver(ne)s underskrift Gimle Herregård A/S

Tinglysingsstempel

ARBEIDSDOKUMENT FOR ADRESSER GIMLE HERREGÅRD, 'Gimleveien 13.

6. Fordelingsliste

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

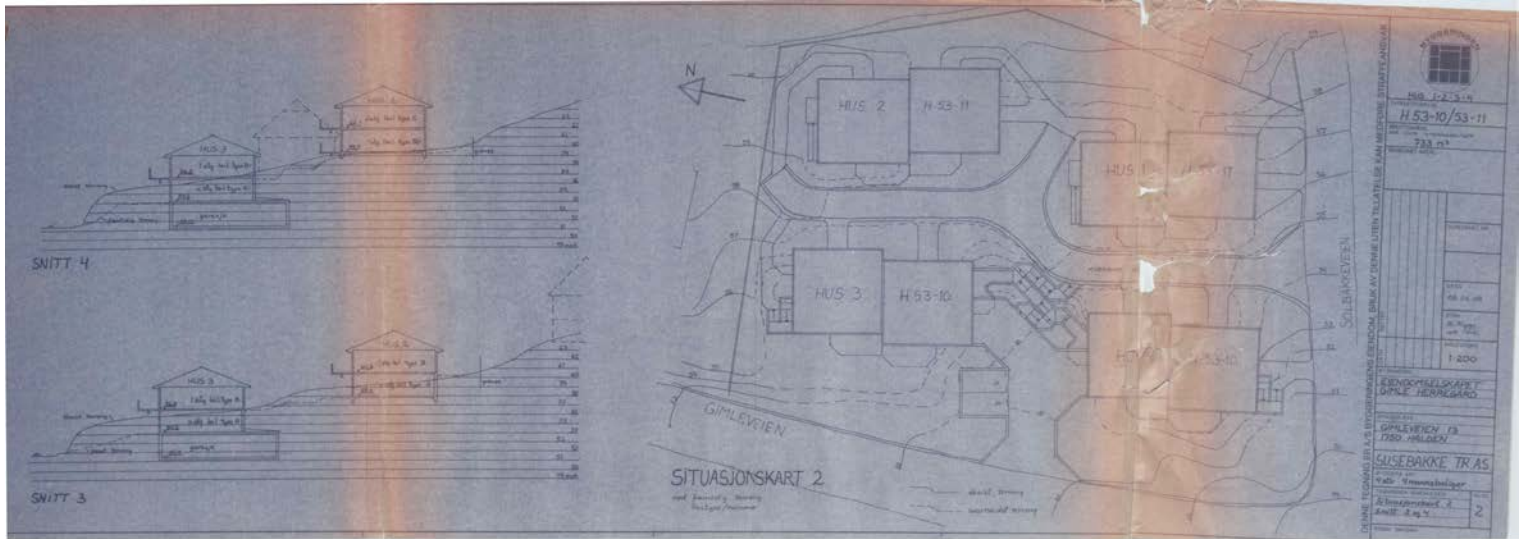
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gimleveien 13

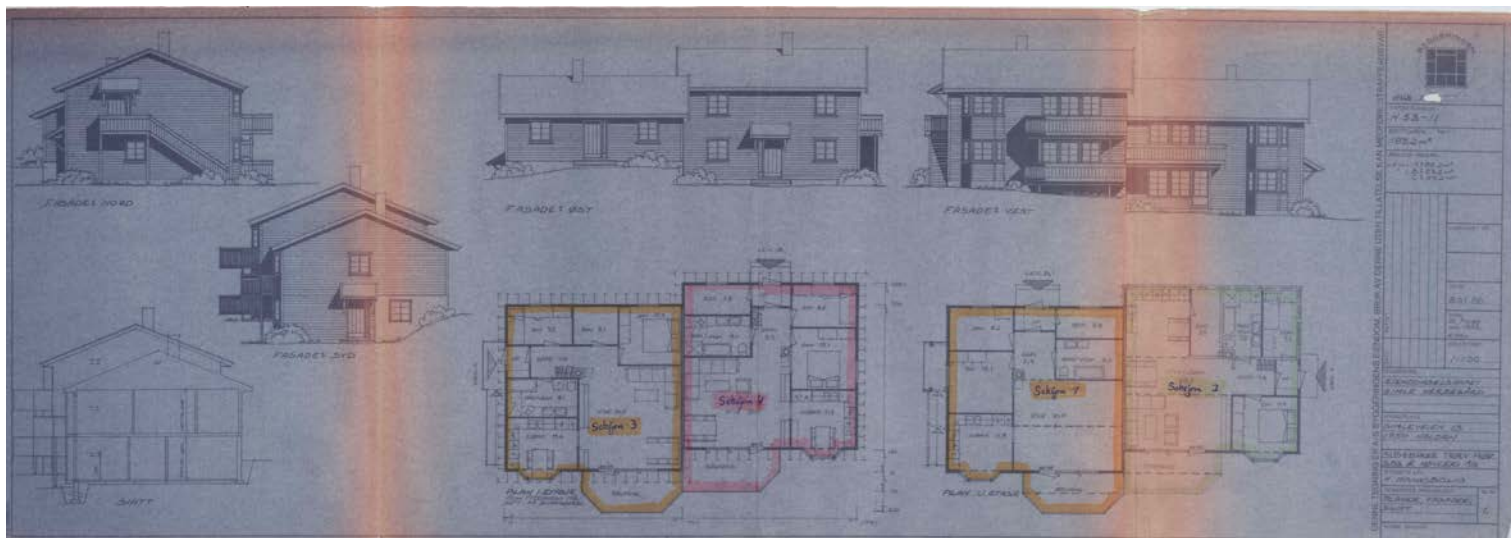
7. Supplerende tekst Til sikkerhet for den enkelte sameiers for-
pliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver
seksjon for kr.10.000.
Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon
etter kr. 840.000,-.

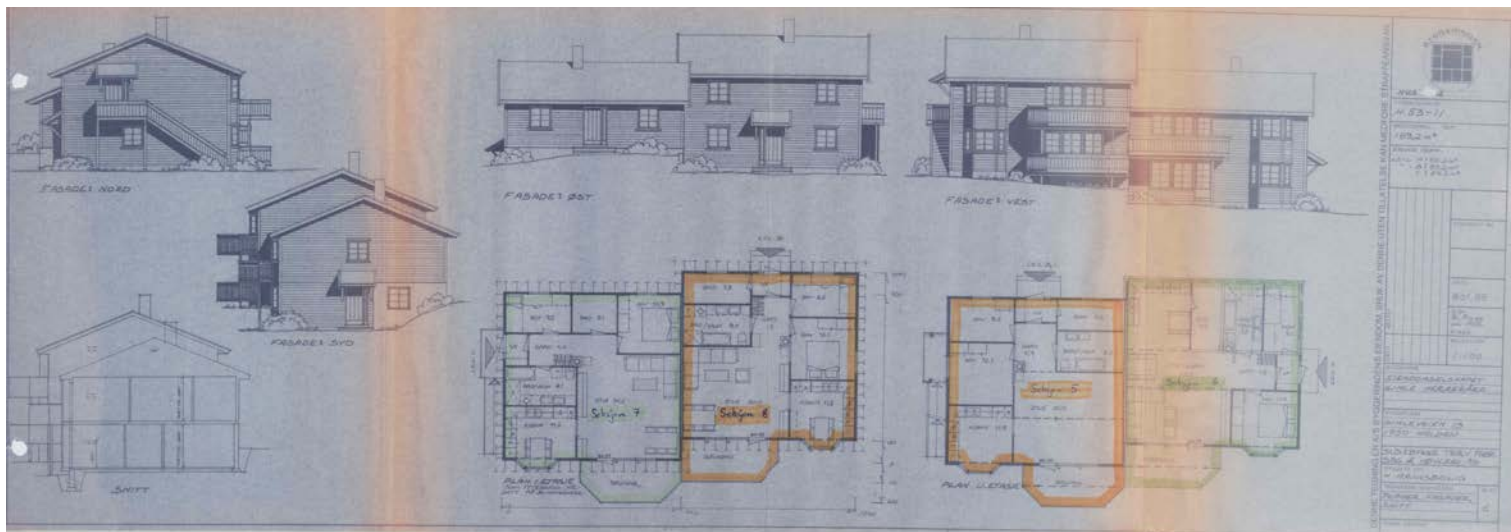
Dato 5.mai 1988
Sted Halden
Hjemmelshaver(ne)s underskrift Gimle Herregård A/S

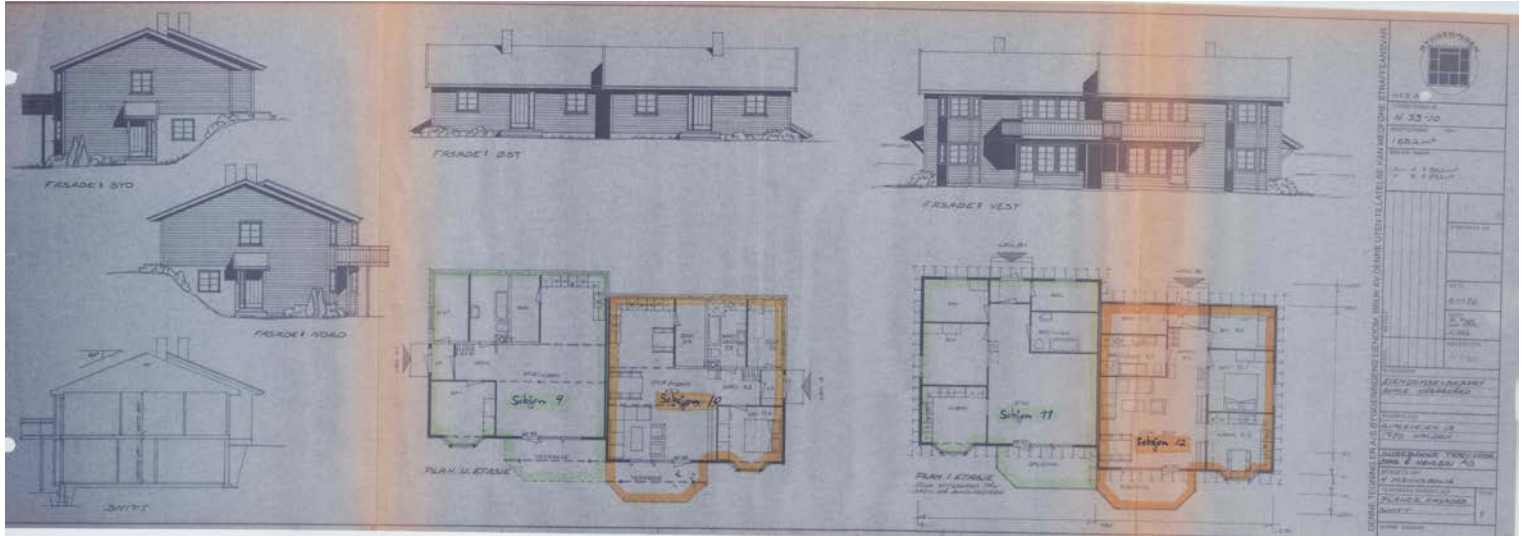
Tinglysingsstempel

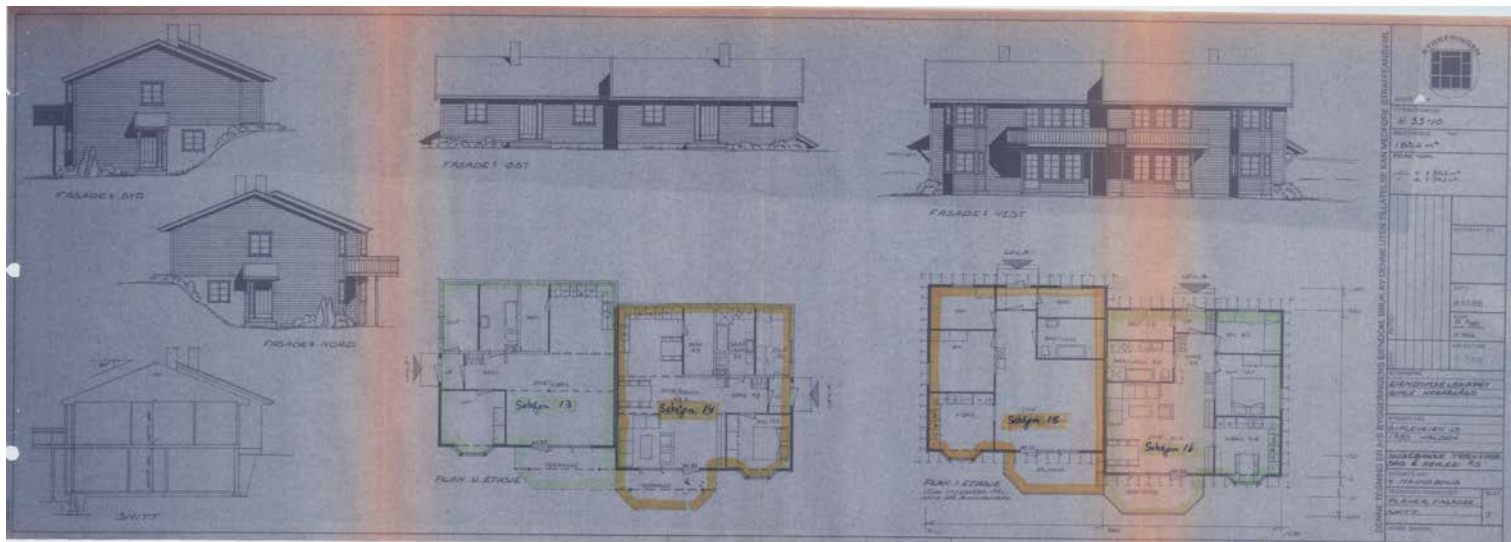
NB
baleads

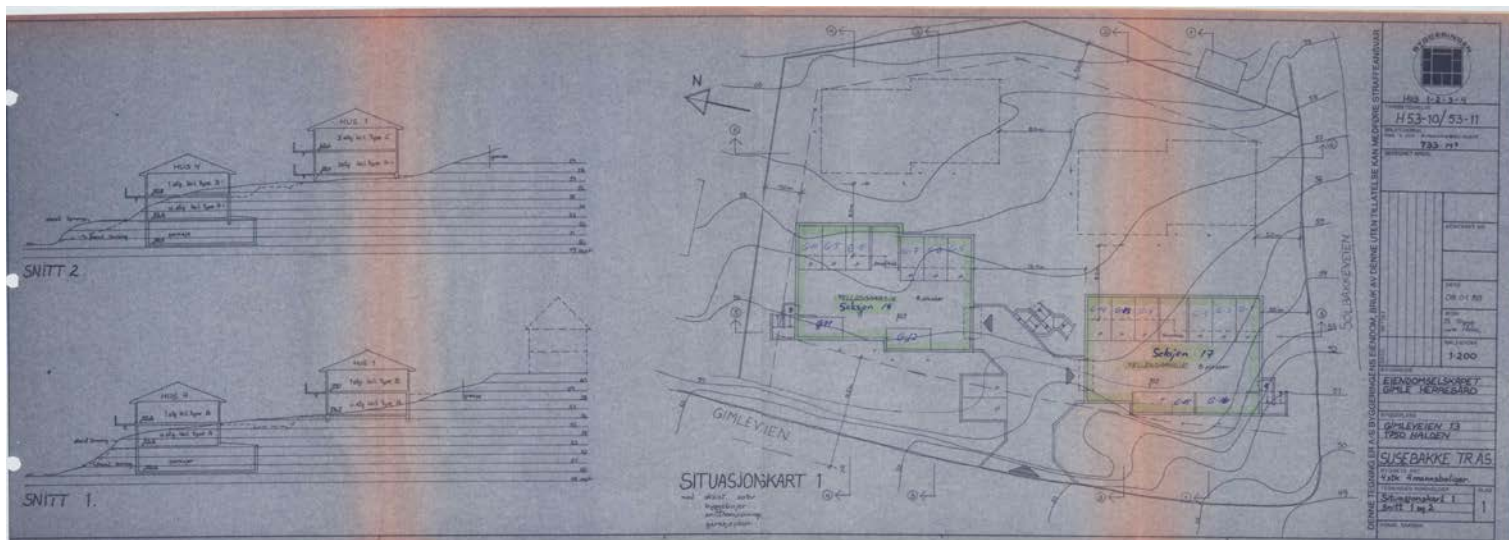


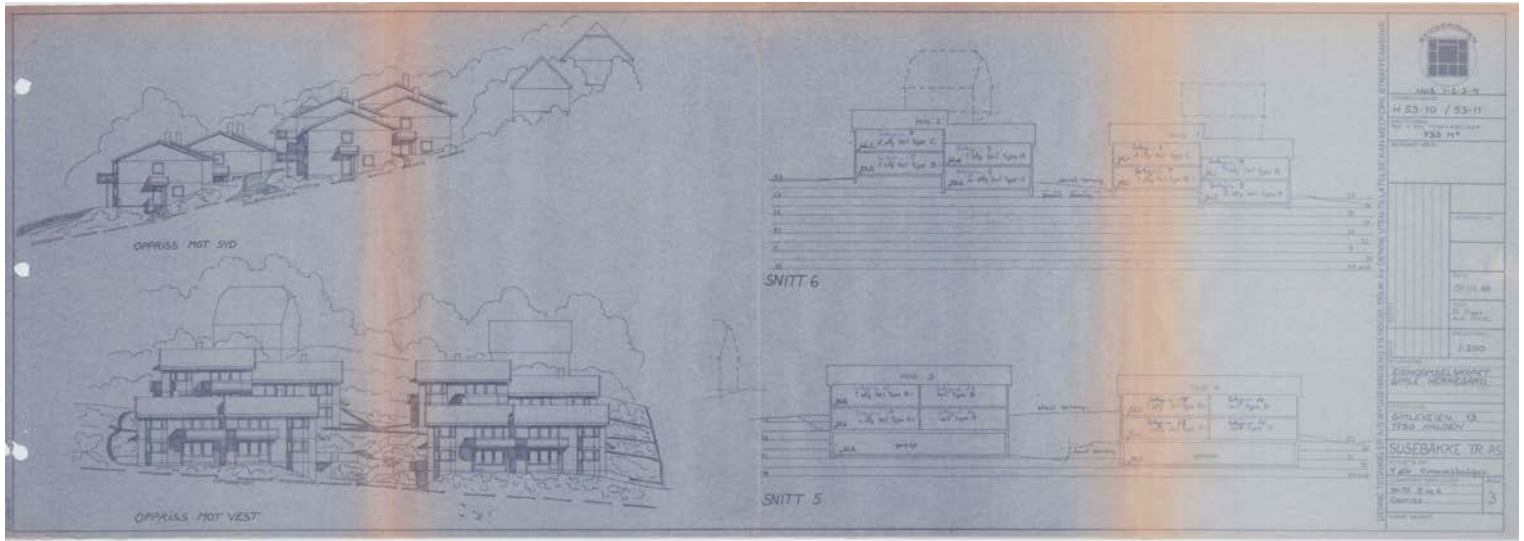














Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	6 866,24 kr
Eiendomsskatt	3 435,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	4 252,64 kr
Sum	18 411,48 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1257700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 773,00 kr	3 773,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	2 104,90 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	489,33 kr
Vanngebyr fl.fam.	130 m3	29,18 kr	1/1	0 %	3 792,75 kr	3 792,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	3 150,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	130 m3	47,53 kr	1/1	0 %	6 178,25 kr	6 178,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	2 450,00 kr
				Sum	23 691,56 kr	23 078,38 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	13
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	----

BruksenhetId 237762143

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 6194850

Bruksenhetsnummer U0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Gimleveien 13D, 1777 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.03.2018	Tilsyn	25.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237762143

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HALDEN KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN

FERDIGATTEST.

SAK NR: 141-E/88 GNR/BNR: 98/3
BYGGEPLASS: Gimleveien 13 A,B,C,D (hus 4)
BYGGHERR: Eiendomsselsk. Gimle Herregård, Pb.1742, 1600 FR.STAD
ANNEIDER: Eiendomsselsk. Gimle Herregård
ANSVARSHAVENDE: Arild Lund, Sponvikavn. 208, 1762 SPONVIKA
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/boligbygg (4-mannsbolig)

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

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

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

Evt. merknader: Avløp fra sikkerhetsventil på varmtvannsbereidere
i l. etg. må føres til sluk.
Gipsplate må føres tett opptil undertak i møne
på hver side av delevegg mellom boenhetene.

Halden, den 23/1-1989


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: forlegger

**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

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

Avsluttet ved jordskifteretten: 02.09.2021



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

Avsluttet ved lagmannsretten: 22.06.2021

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

DOM

Dato: 29.10.2020

Sted: Rettens kontor, Sarpsborg

Sak: 19-161364REN-JSAR SOLSTAD

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

**Konstituert
jordskiftedommer:** Kirsten Lyseng

Til behandling: Dom i tvist om veirett

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

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

.....

Dom om veirett har slik

slutning:

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

.....

KJENNELSE

Avsagt: 22.06.2021

Saksnr.: 21-014127ASK-BORG/04

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Lagdommer

Ola Dahl
Inger Wiig
Jan Eivind Norheim

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

Saken gjelder særskilt anke over sakskostnadsavgjørelse i jordskiftesak.

.....

SLUTNING

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

.....

KJENNELSE

Dato: 02.09.2021

Sted: Jordskifterettens kontor i Sarpsborg

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

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Walter A. Skjelin

Til behandling: Trekking av sak

.....

Kjennelsen gjelder

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

.....

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

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

Partene er imidlertid ikke enige om ansvaret for sakskostnader.

.....

Kjennelsen får etter dette slik

slutning:

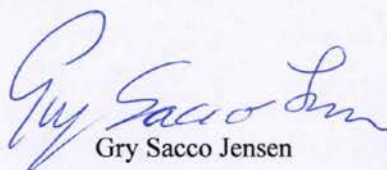
1. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal betale jordskifterettens sakskostnader tilsvarende kr 17 250,-.
2. Anita Jensen Bråthe og Lars Bråthe skal til sammen betale kr 72 964,- inkl. mva til eierne av gbnr. 98/3, 98/233, 98/253 og 98/257 i Halden kommune. Beløpet forfaller til betaling 14. dager etter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

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

02.09.2021

Walter A. Skjelin /s.

Rett utdrag


Gry Sacco Jensen

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

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

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



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 360

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS


Rett kopieret

Vår referanse

19-161364REN-JOOV/JSAR

Dato

03.11.2021

Tinglysing - 19-161364REN-JOOV/JSAR SOLSTAD

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

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

Saken gjelder rettsendrende sak.

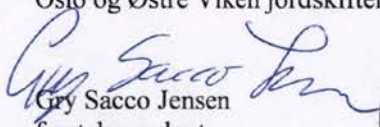
Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

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

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

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett


Gry Sacco Jensen
førstekonsulent



Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 98, Bruksnr 3, Seksjonsnr 13 **Kommune:** 3101 Halden

Adresse:

Veiadresse: Gimlevei 13 D, gatenr 2660
(fra bruksenhet) 1777 Halden
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 206 Os
Valgkrets: 1 Halden
Kirkesogn: 2020701 Halden
Tettsted: 1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 13	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	21.12.1988	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	852/17 240
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 553,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimleveien 13 D	Bolig	85,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	578,0	Igangset.till.:	04.07.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	578,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	12.12.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	6194850			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		170,0		170,0				
U02			234,0		234,0				
H01	2		174,0		174,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

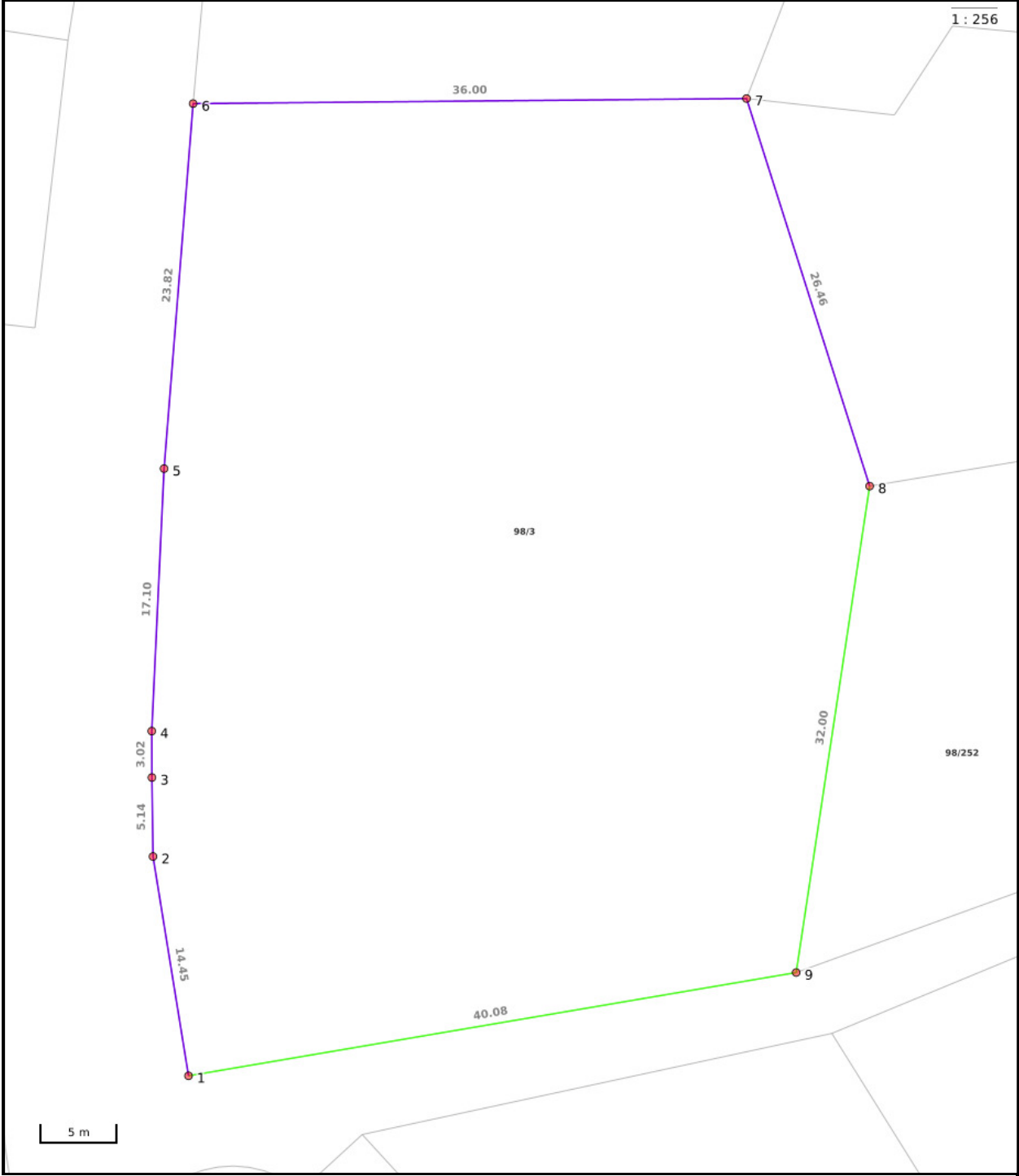
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 2 553,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

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

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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/3//





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-115
Navn	Del av Gimleveien

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



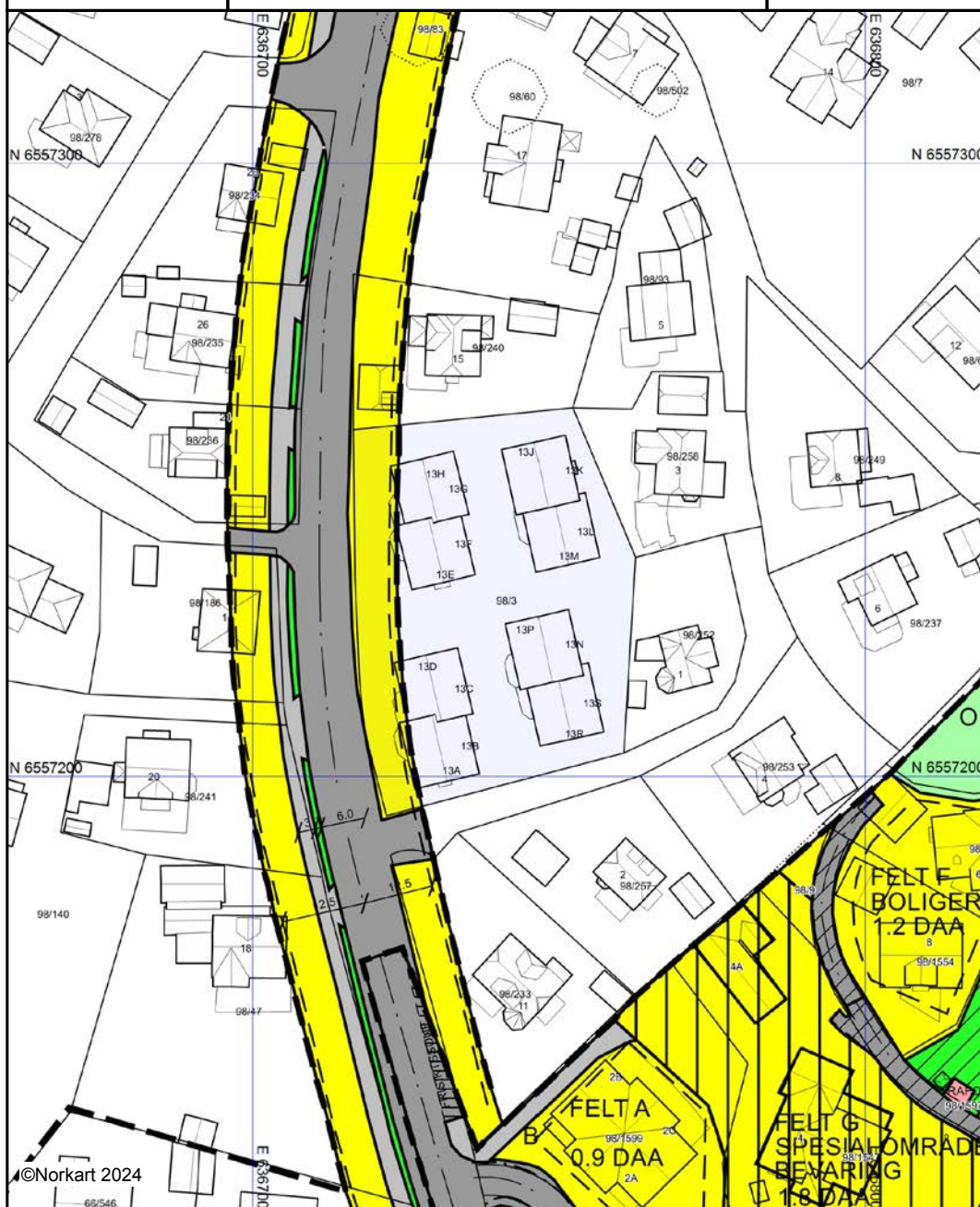
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/3/0/13
Adresse: Gimleveien 13D
Utskriftsdato: 04.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

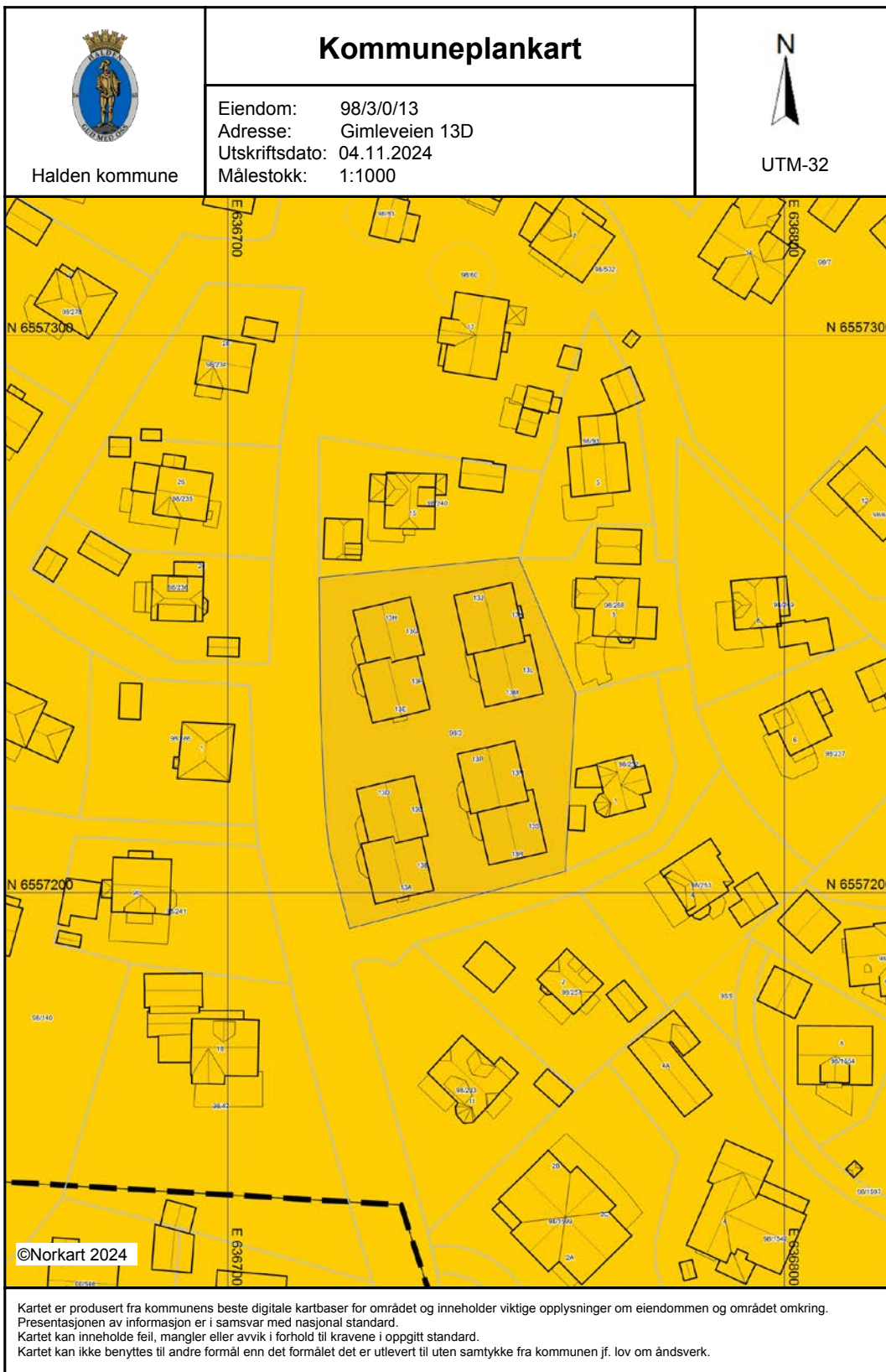
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

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

Bygninger

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 Båndlegginggrense

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

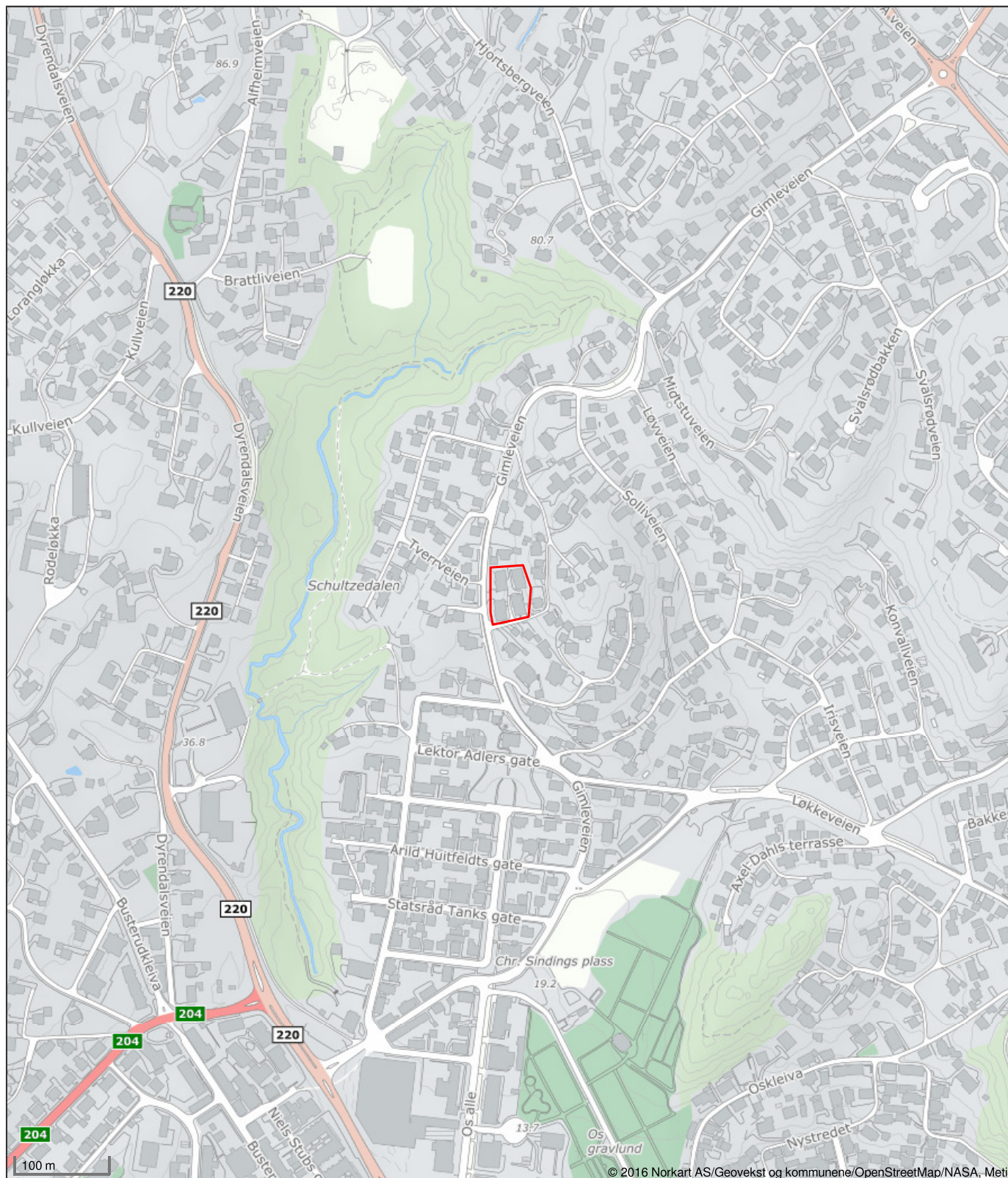
 Taksprang

 Mønelinje

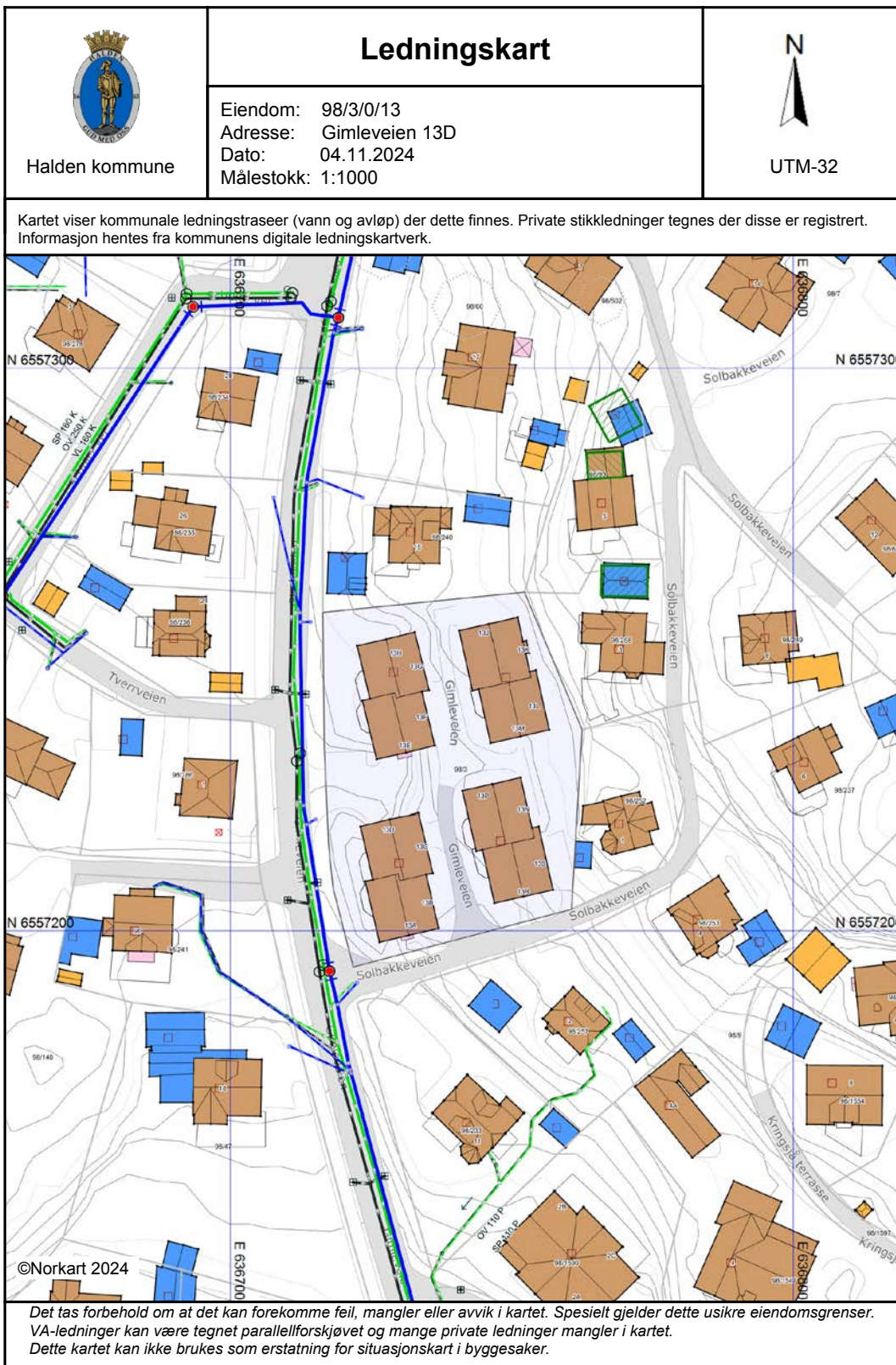




Oversiktskart for eiendom 3101 - 98/3//



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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/3/0/13, Gimleveien 13D, 1777 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.10.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

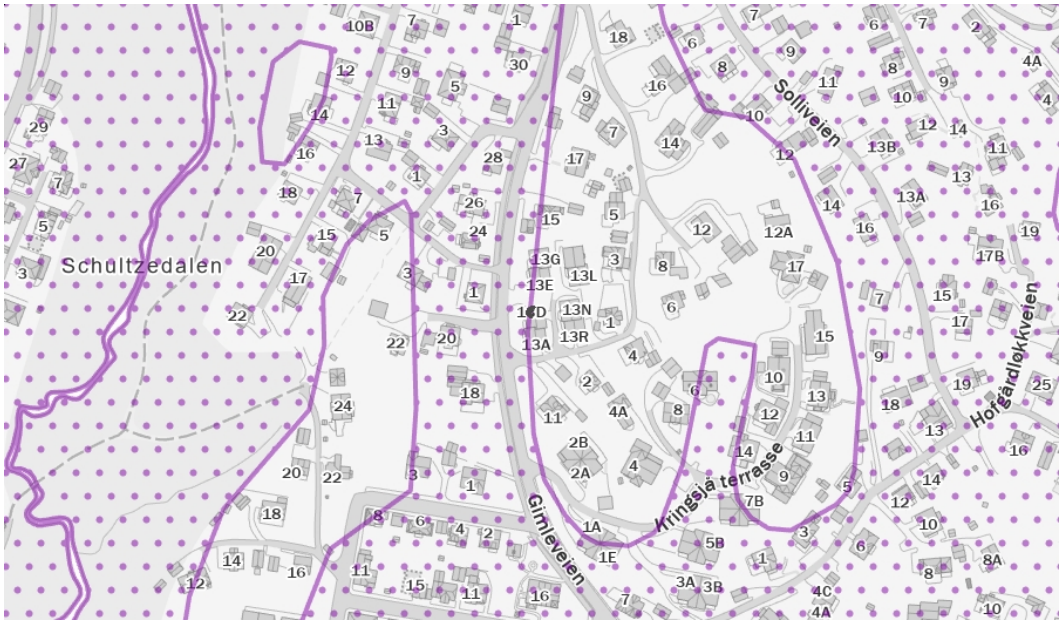
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.91 km
Flomfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	130.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.93 km
Støysoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.25 km

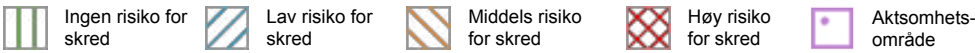
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.10.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

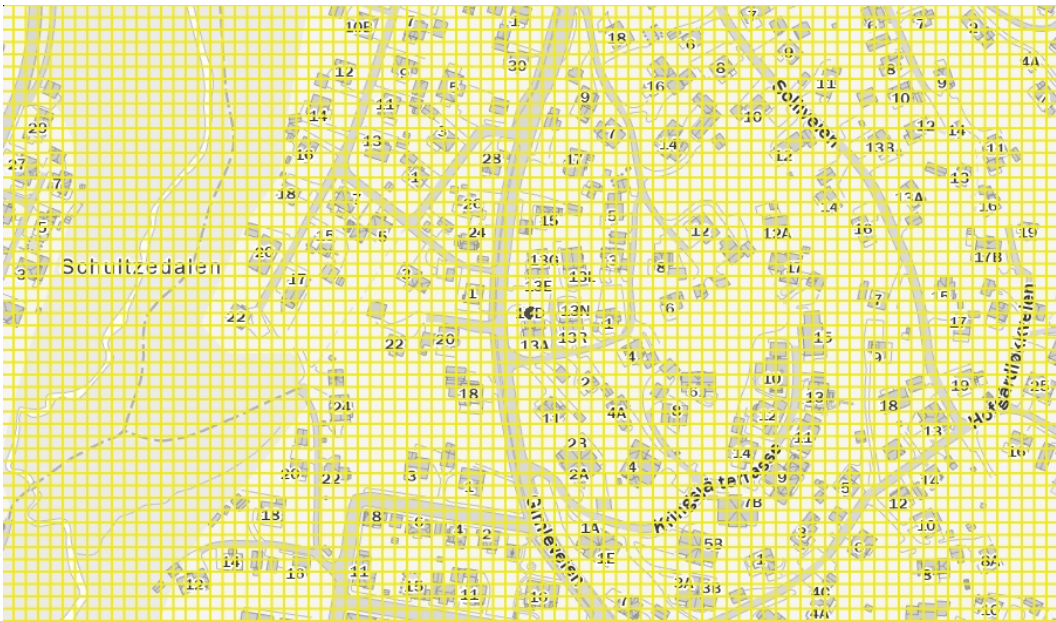
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.10.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatland Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	20 min 1.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	16 min 1.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus	12 min
Circle K ladere Vognmakergata	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

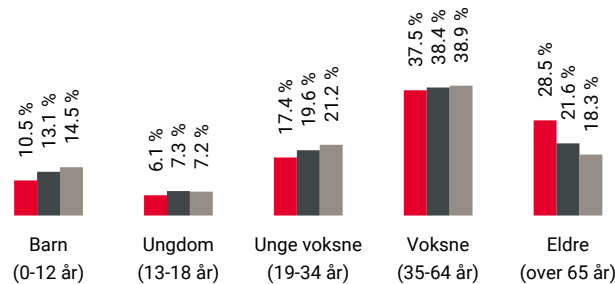
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	16 min 1.1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	19 min 1.2 km
Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	13 min 1 km
Coop Extra Næridsrød Post i butikk, PostNord	17 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport



Os skole

9 min



Aktivitetshall, ballspill

0.7 km



Rødsberg ungdomsskole

15 min



Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

1.2 km



SKY Fitness Halden

14 min

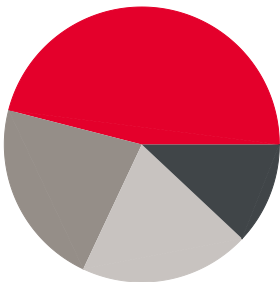


Timeout Energy Club

15 min



Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

19 min

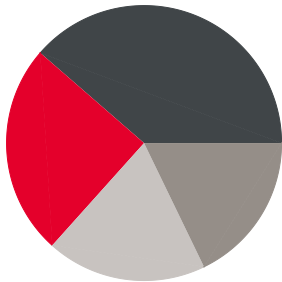


Apotek 1 Svanen Halden

14 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



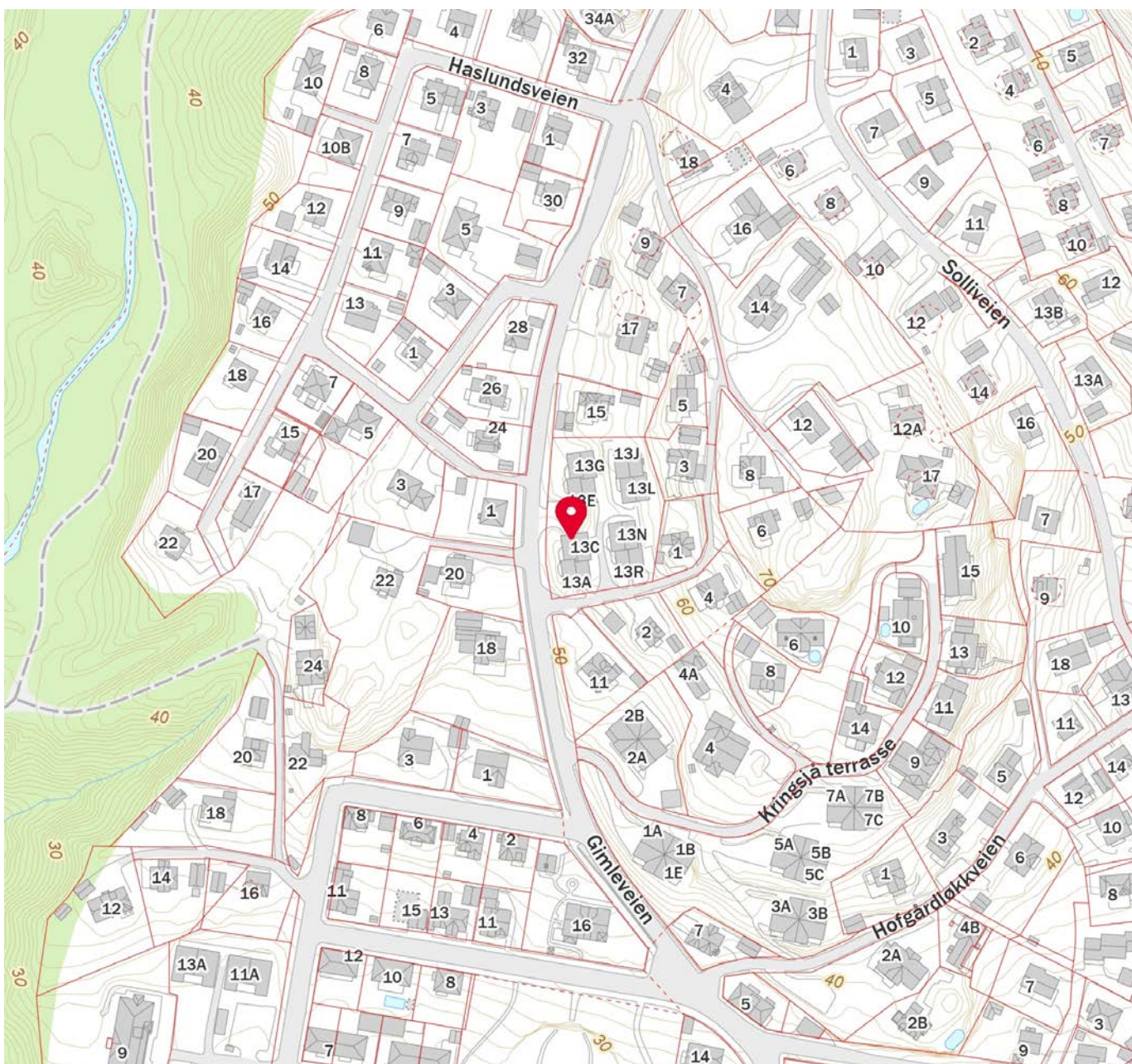
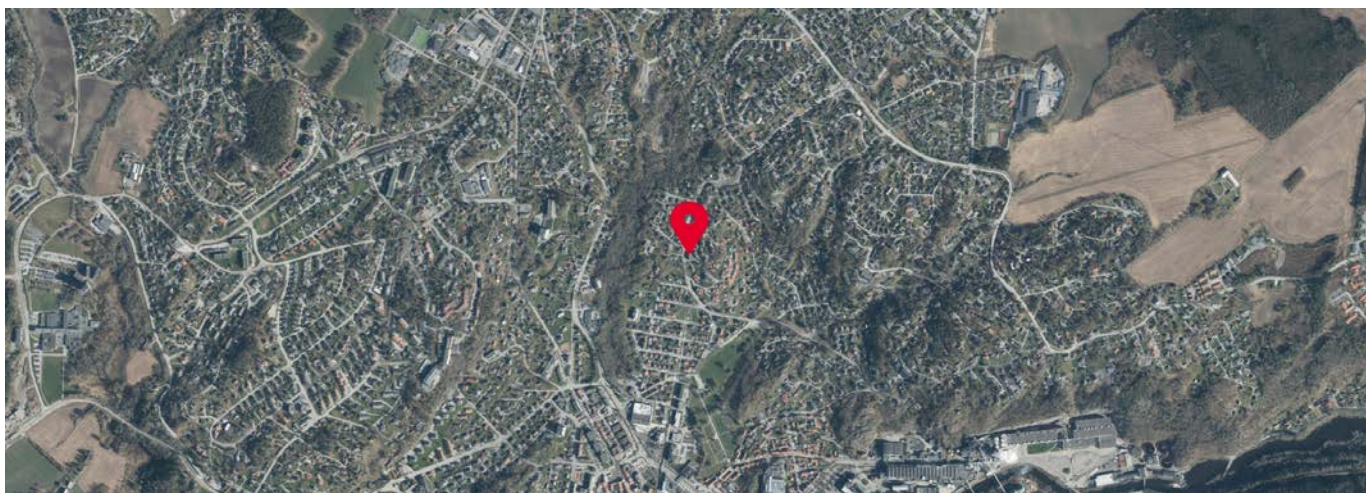
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 13D
1777 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre