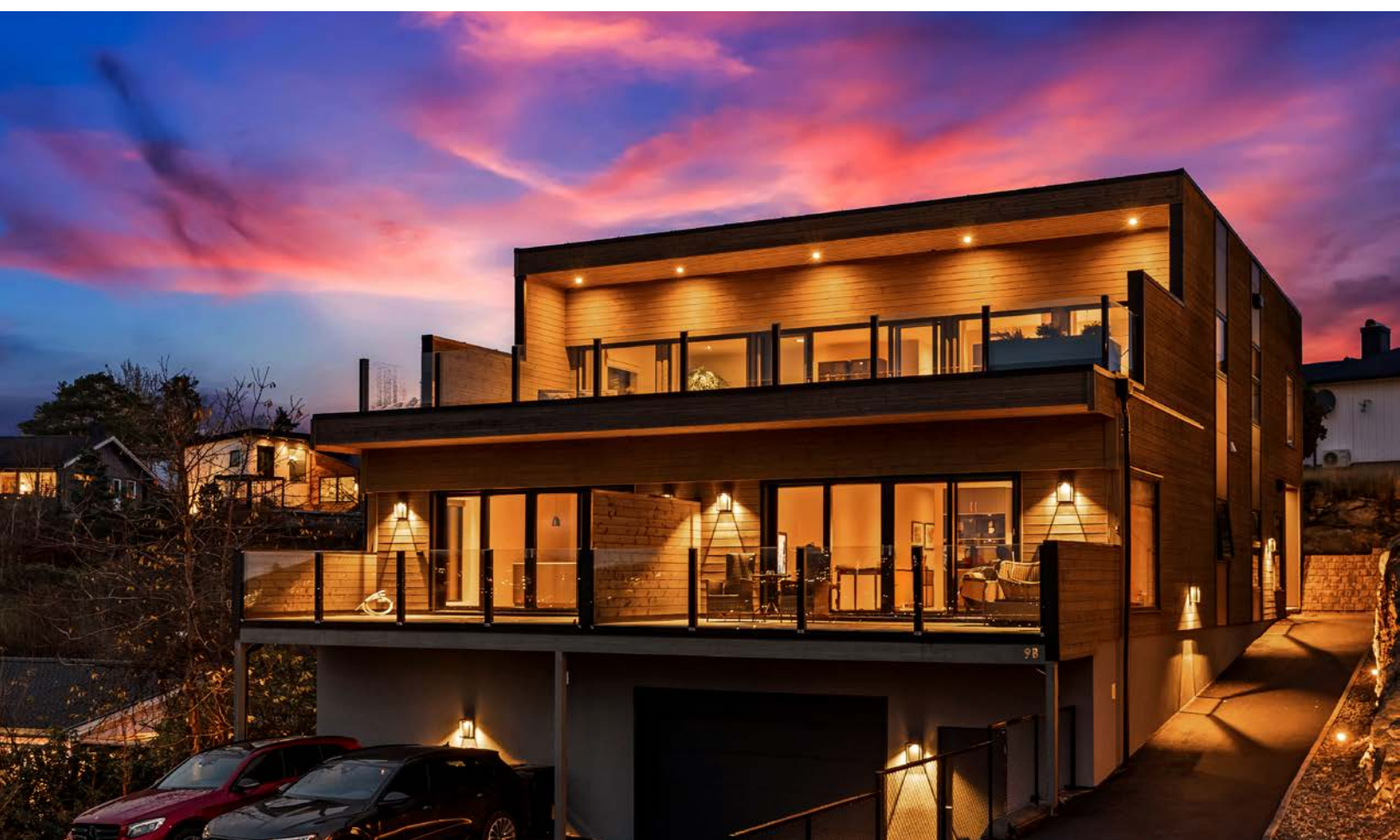


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

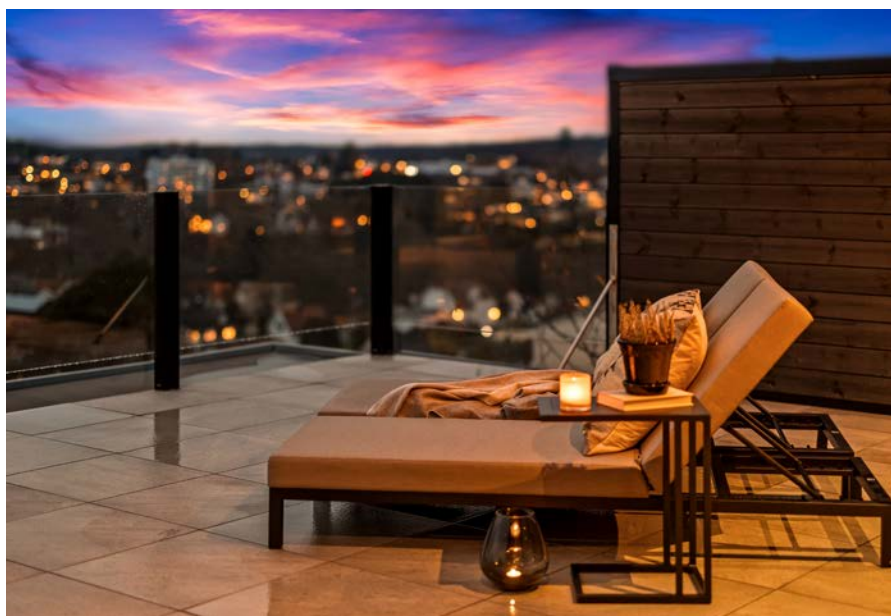
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 13 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 338 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 838 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 269,-  
**Selger:** Marta Thorsheim

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 136/143 kvm  
**Tomtstr.:** 991 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 1741  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1101240076

# Penthouse med byens råeste panoramautsikt! 2 garasjeplasser. Heis rett inn

Nå kan du sikre deg en luksusleilighet med innvendig heis fra garasjen og inn. Haldens mest storslåtte panoramautsikt inkl. innseilingen. Sen kveldssol. 3 soverom med masteravdeling for seg. Denne har egen omkleddningsavdeling, og eget bad/wc. 2 gjesterom med eget bad/wc. Lekkert kjøkken med alle helintegreerte hvitevarer av høy kvalitet. Energiøkonomisk avtrekksvarmepumpe forsyner oppvarming i alle rom. Det følger 2 gode p-plasser i felles p-kjeller på hele 200 kvm med opplegg for utslagsvask, samt varmt og kaldt vann. Terrasse på hele 80 kvm.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 45  |
| Egenerklæring .....     | 60  |
| Energiattest .....      | 65  |
| Nabolagsprofil .....    | 71  |
| Andre vedlegg .....     | 74  |
| Budskjema .....         | 122 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 136 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, vaskerom, walk-in closet, 2 ganger, 2 bad og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

80 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

991 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er seksjonert i henhold til vedlagte seksjonering. Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med gangsoner opp til inngangspartiet, samt asfaltert innkjøring inn i parkeringskjeller. Herifra trappefri adkomst via heis direkte opp og inn til leiligheten.

### Beliggenhet

På toppen av Lyngåsfjellet troner Midtstuveien 9B boligsameie. Her bor man med Haldens mest spektakulære panoramautsikt over hele byen, fra Fredriksten festning i sydøst - havna og innseilingen med Iddefjorden i syd og videre over til Sverige - og åskammene mot Skjeberg i vest. Her er det sol absolutt hele dagen til sen kveld.

Området består forøvrig av et eldre, veletablert villaområde

### Adkomst

Nyasfaltert vei fra Midtstua (midt i Gimlebakken) og inn til eiendommen. Adkomst til



leiligheten via trapp eller heis etter eget ønske. Heis og trapp fra parkeringskjeller. Heisen går rett opp til toppleiligheten.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Gimleveien

### **Bygningssakkyndig**

Ing Norsted AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er fundamentert på utsprengt fjell med sprengsteinsfylling, med støpte sålefundamenter av betong. Grunnmuren består av isolerte grunnmurselementer med en kjerne av betong. Gulvet i underetasjen er støpt.

Dreneringen er utført med plast drenerør, knuste steinmasser i grøft og grunnmursplast mot grunnmuren.

Veggkonstruksjonen er bygget som et isolert bindingsverk av tre, med et bæresystem av stål. Fasaden er kledd med utvendig liggende panel.

Takkonstruksjonen er et pulltak med en luftet og isolert sperretakkonstruksjon som bæres av ståldragere. Yttertaket er av tre, tekket med bordtak og en PVC-duk på taktro av panel.

Renner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

Etasjeskillerne består av hulldekkelementer i betong på et bæresystem av stål. Det er nedstøpt rør for vannbåren varme i flytesparkel over elementene.

Vinduene har energiglass og aluminiumsomramming. Hovedytterdøren er en heltre dør i eik med glass. I tillegg finnes en ståldør og leddheiseport til underetasjen, samt heve-skyvedører med energiglass til terrassen.

Balkonger og terrasser har et dekke av PVC-folie med fliser lagt på systemføtter. På tomten er det også støttemurer av stablede betongsteinsmurer jmf vedlagte tilstandsrapport.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Forstøtningsmurer

Avvik: • Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens

krav.

Dette gjelder støttemur ved inngang, tilgang til arealet over støttemur fra trapp opp til nabobygg.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: N&S Eiendom AS

Beskrivelse: Skiftet membrand og maling på begge bad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Se over

### **Innhold**

Toppleilighet som går over hele byggets toppetasje. Fra heisen kommer man rett inn i leiligheten som har entre, 3 soverom, 2 bad/wc, vaskeromsavdeling og garderobeavdeling. Masteravdelingen har både eget bad/wc, kontorkrok og egen garderobeavdeling. Videre kommer man inn i en stor lys stue med åpen kjøkkenløsning. Via de generøse glassflatene ligger hele Halden by og omland for våre føtter - med utsikt over fjorden og Sverige så langt øyet rekker. Sol fra morgen til sen sen kveld.

### **Standard**

Lekker og tidløst på samme tid. Her er det benyttet kvalitetsmaterialer som enstavs eikeparkett i alle rom. Samt fliser på våtrom. Kjøkken er levert fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer som komfyrtopp med avtrekksvifte og dampovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøøl og frys, samt kaffemaskin. På kjøkkenøya er det felt ned en stor induksjonskokeapp med integrert avsug. Vannboren gulvvarme i alle rom. Flott inngangsdør i eik og porttelefon med kamera.

Leiligheten har ekstra himlingshøyde som gir en ekstra romfølelse bokstavelig talt - og via store glasskyvedører kommer vi sømløst over i en terrasse på hele 80kvm. På terrassen sikrer glassrekkverk for fri utsikt selv fra sittehøyde - og takket være en fantastisk modell der rekkverkshøyden enkelt kan skyves opp til 1,9m er man også sikret le dersom det skulle blåse. Det er klargjort trekkerør for utekjøkken på terrassen. Det er utvendig elektrisk solskjerming mot syd.

### **Innbo og løsøre**

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**

På kjøkken følger det med integrert stekeovn, dampovn, microovn, kaffemaskin, komfyrtopp med avtrekksvifte, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin av merke Electrolux.

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett etableres av den enkelte seksjonseier. Eier har i dag Monsternet som leverandør av internett.

### **Parkering**

Egen parkeringskjeller med 2 egne plasser. Plassene er merket og ligger nær egen lagringsbod på hele 7 kvm. Klargjort for el-billader. El.drevet garasjeport. Fra p-kjeller er det heis og trappefri adkomst direkte opp til leiligheten.

### **Solforhold**

Meget godt soldiagram med sen kveldssol.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind forsikring

### **Radonmåling**

Bygningen er bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmåling.

### **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 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.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Kombinert ventilasjonsanlegg og avtrekksvarmepumpe med oppvarming av vannvarme og forbruksvann. Vannvarmerør nedstøpt i alle gulv bortsett fra våtrom som har varmekabler.

### **Info strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 13 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 794

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Grunnlag er 61 m<sup>3</sup> for 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.



**Eiendomsskatt**

Kr 9 202

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 1 274 181

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 5 096 723

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/3

**Felleskostnader inkluderer**

Disse inkluderer årlig heis-abonnement og heiskontroll, strøm i fellesanlegg, felles bygningsforsikring, vedlikehold bygning samt veivedlikehold. Se vedlagte oversikt.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 269

# Sameiet

## **Sameienavn**

Sameiet Midstuveien 9B

## **Om sameiet**

Sameiet består av 3 boligseksjoner med felles garasjekjeller og boder, samt tilgang direkte til heis fra kjelleren.

## **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## **Vedtekter/husordensregler**

Det er etablert vedtekter i forbindelse med seksjoneringen. Disse følger som vedlegg i salgsoppgaven.

## **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold jmf vedlagte vedtekter punk 3.2(2).

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1741, seksjonsnummer 3 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:

3101/98/1741/3:

22.01.1966 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1966 - Dokumentnr: 302 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1969 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:742

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1971 - Dokumentnr: 3084 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1971 - Dokumentnr: 3317 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:710  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1972 - Dokumentnr: 3516 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:912  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1974 - Dokumentnr: 4106 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:741  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1975 - Dokumentnr: 2306 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1001  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1003  
BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1997 - Dokumentnr: 1962 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:20  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:777  
Bestemmelse om vedlikehold m.m..  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2004 - Dokumentnr: 2782 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1230  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2023 - Dokumentnr: 581109 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2023 - Dokumentnr: 581109 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740  
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:912  
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741  
Gjelder denne registerenheten med flere

Fra grunndata:  
03.08.2023 - Dokumentnr: 827548 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/3

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest er gitt for oppføring av tremannsbolig med parkeringsanlegg i underetasjen, samt etablering av ny intern adkomstvei.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:  
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.06.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.  
Eiendommen har adkomst via privat felles vei med delt vedlikeholdsansvar.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg, samt hensynssone H310\_2 ras og skredfare.  
Eiendommen grenser mot grøntdrag G007 Håfgårdløkka-Næridsrød.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**



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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

13 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

337 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

338 850 (Omkostninger totalt)

349 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

352 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

13 838 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 849 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 852 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 338 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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



**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 17900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

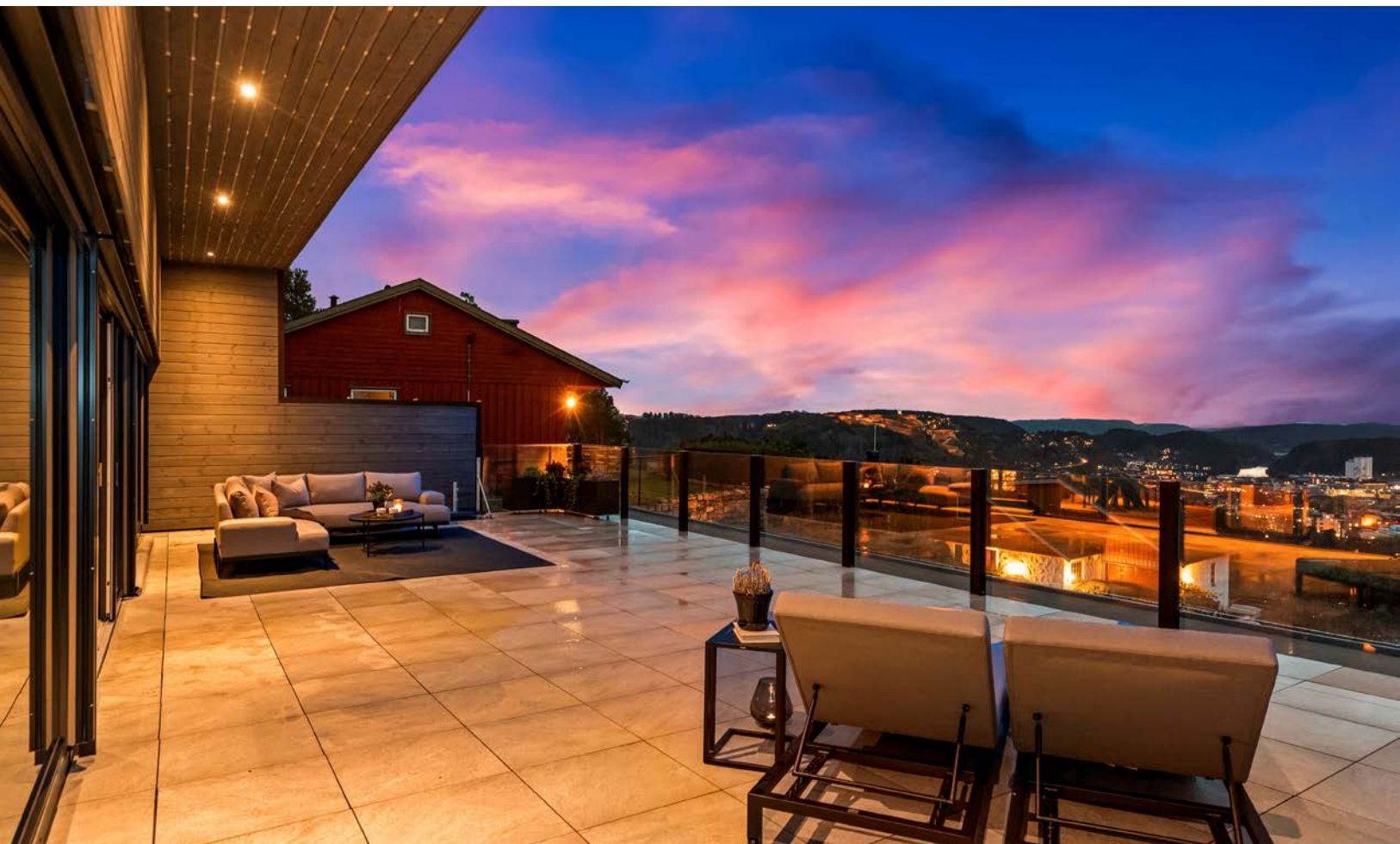
Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

19.11.2025















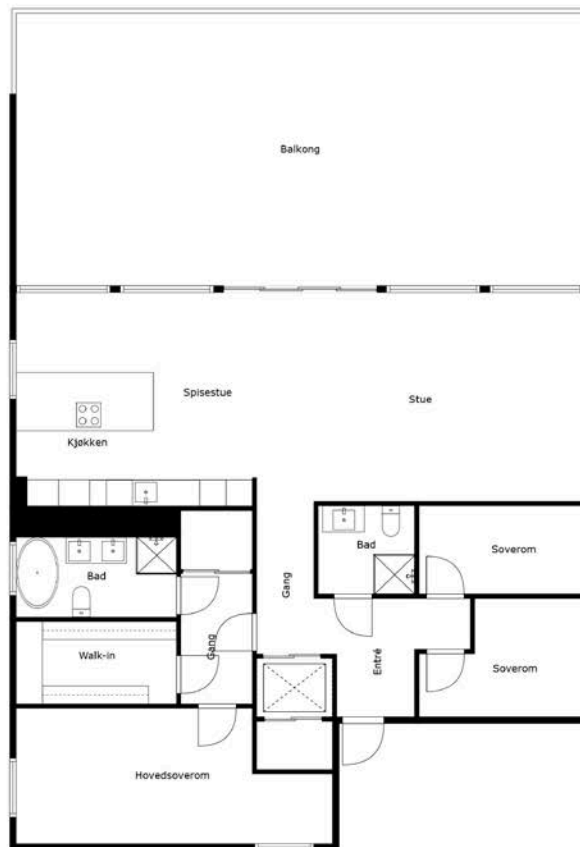












**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





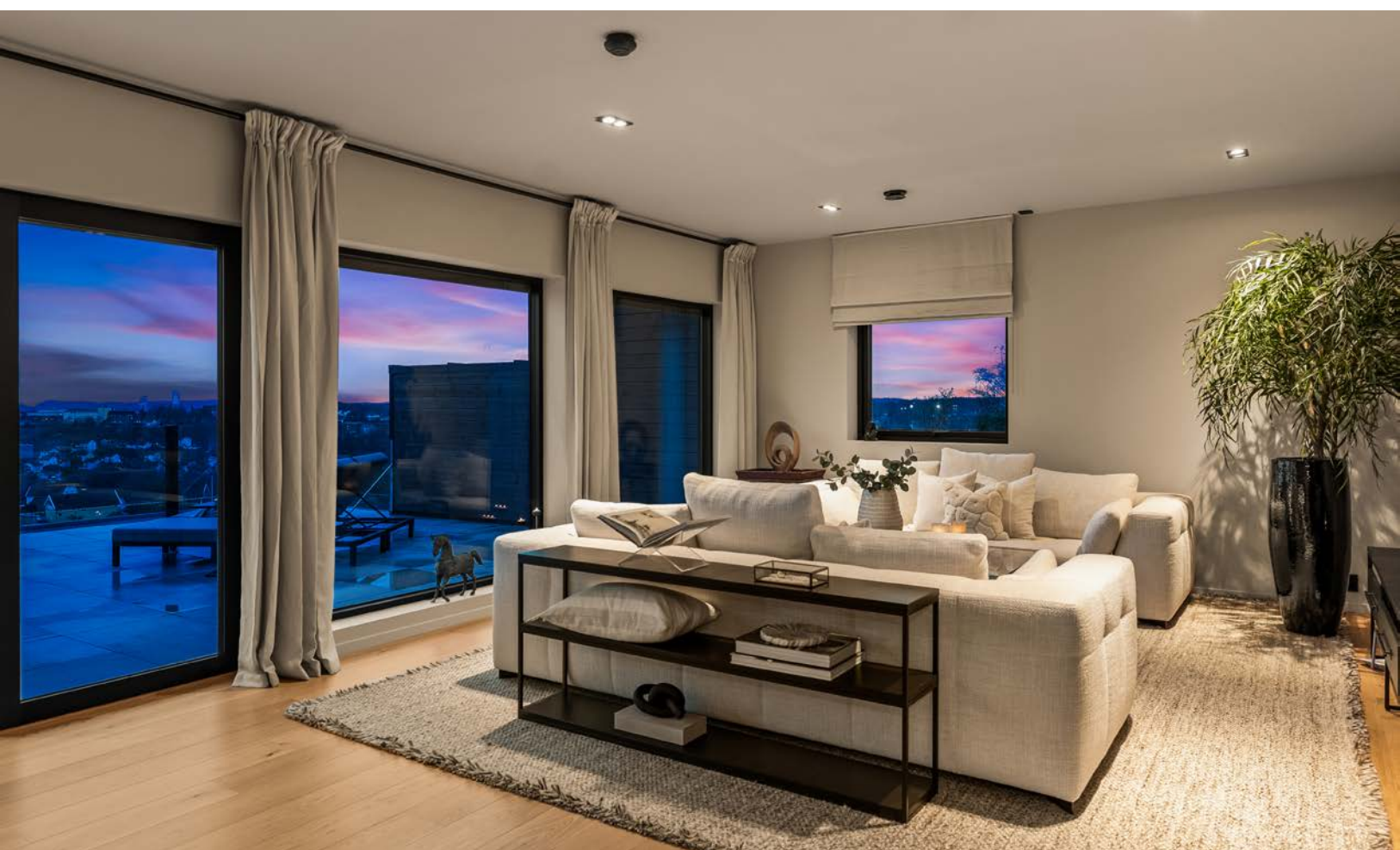
























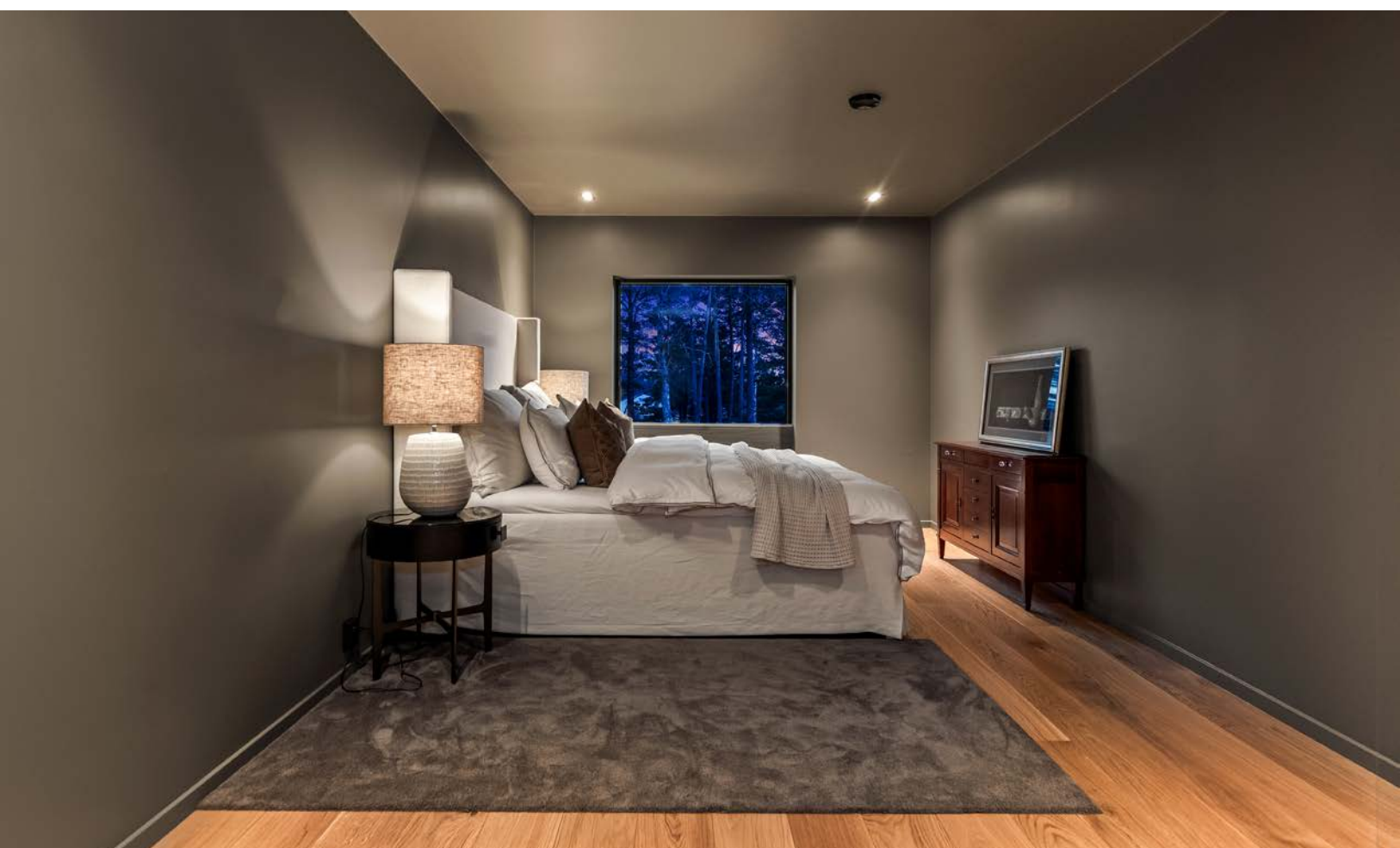






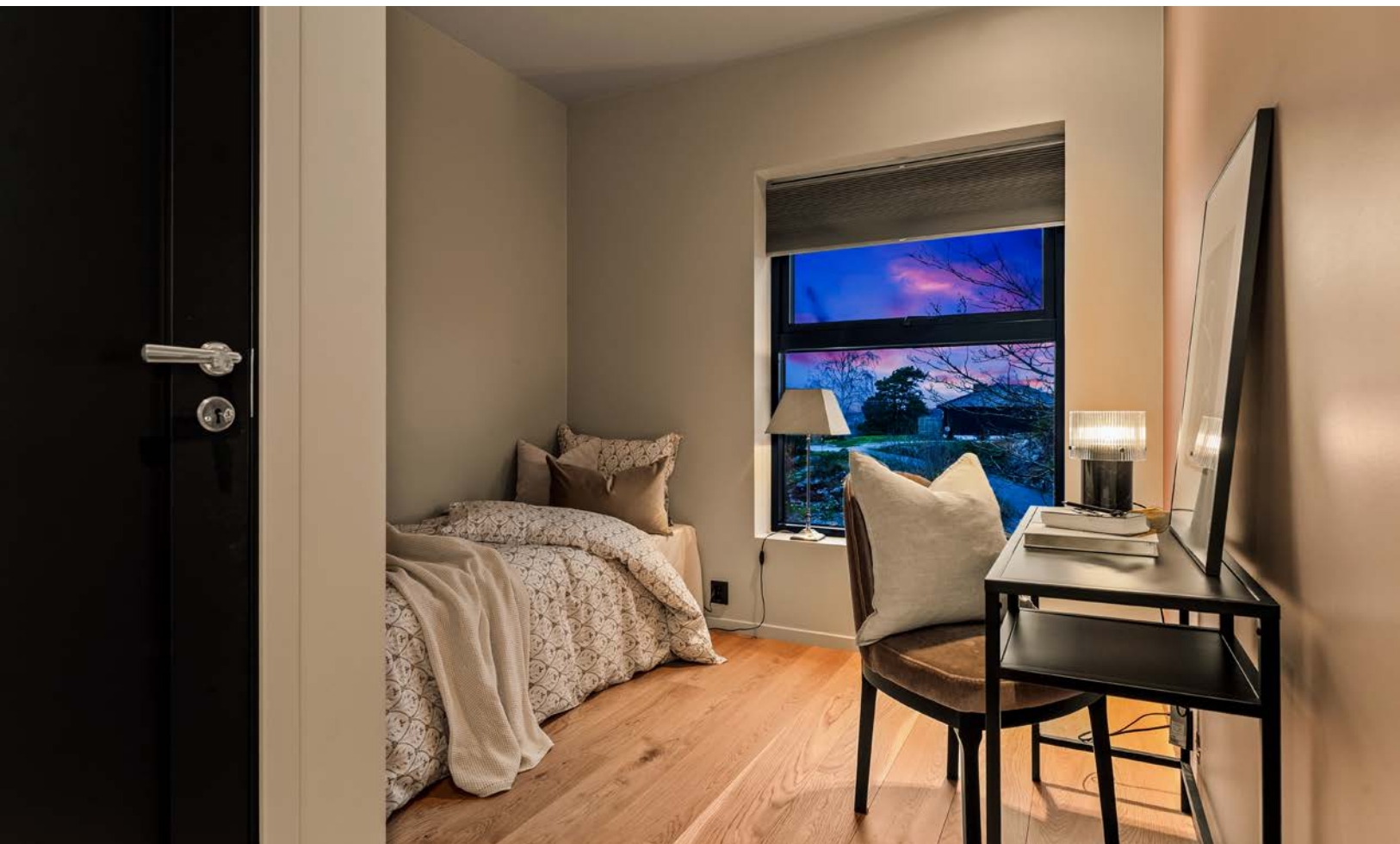






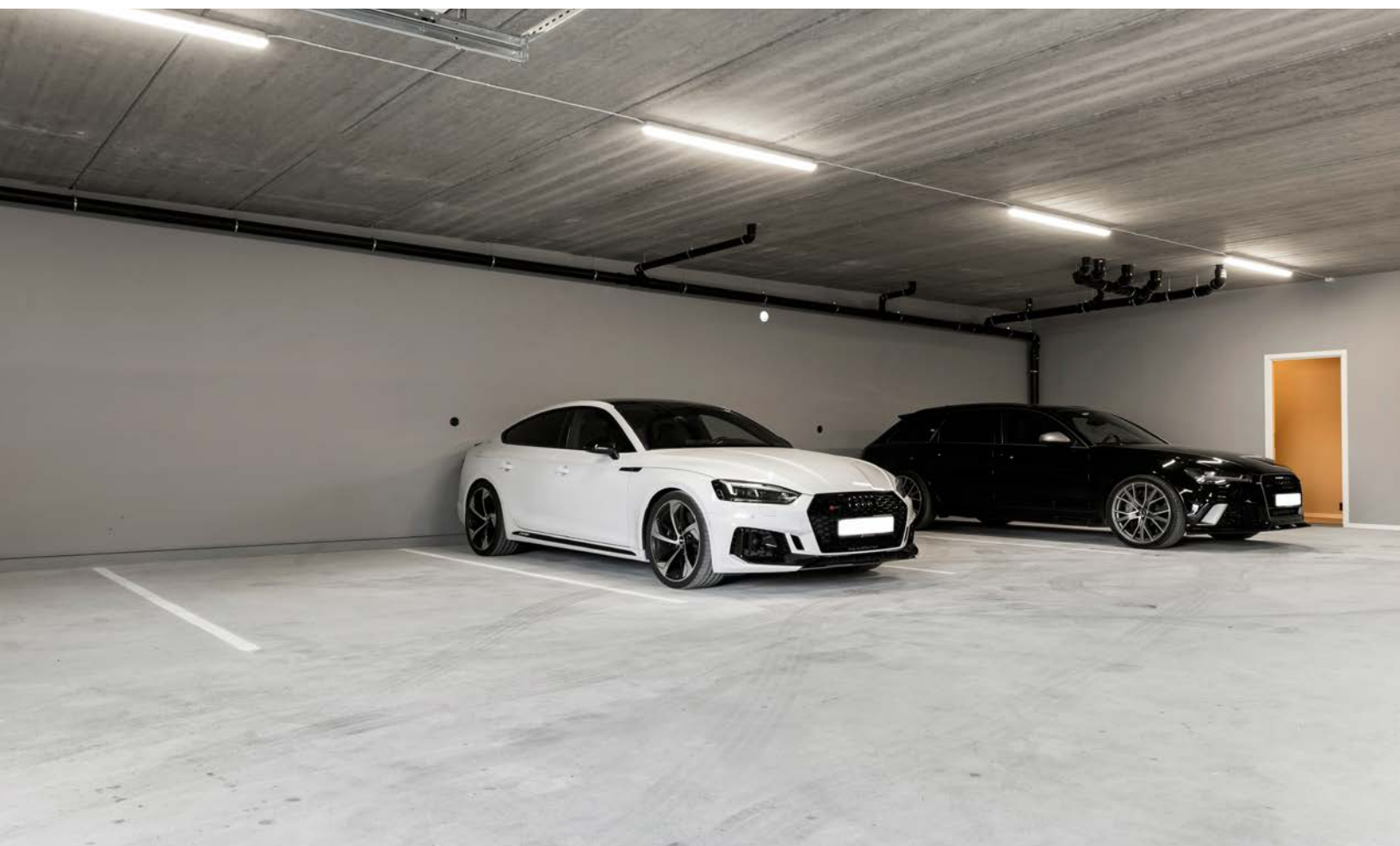




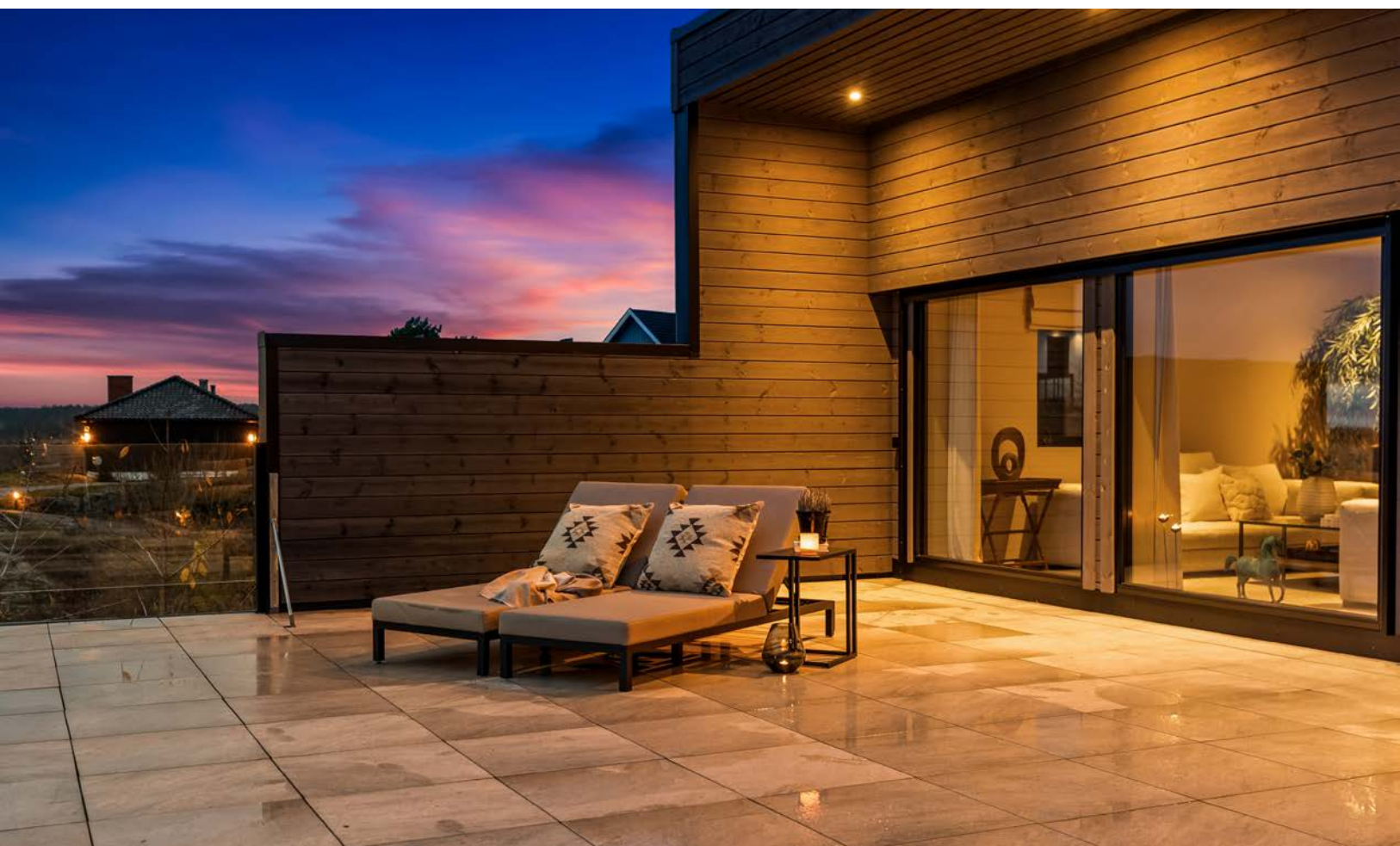
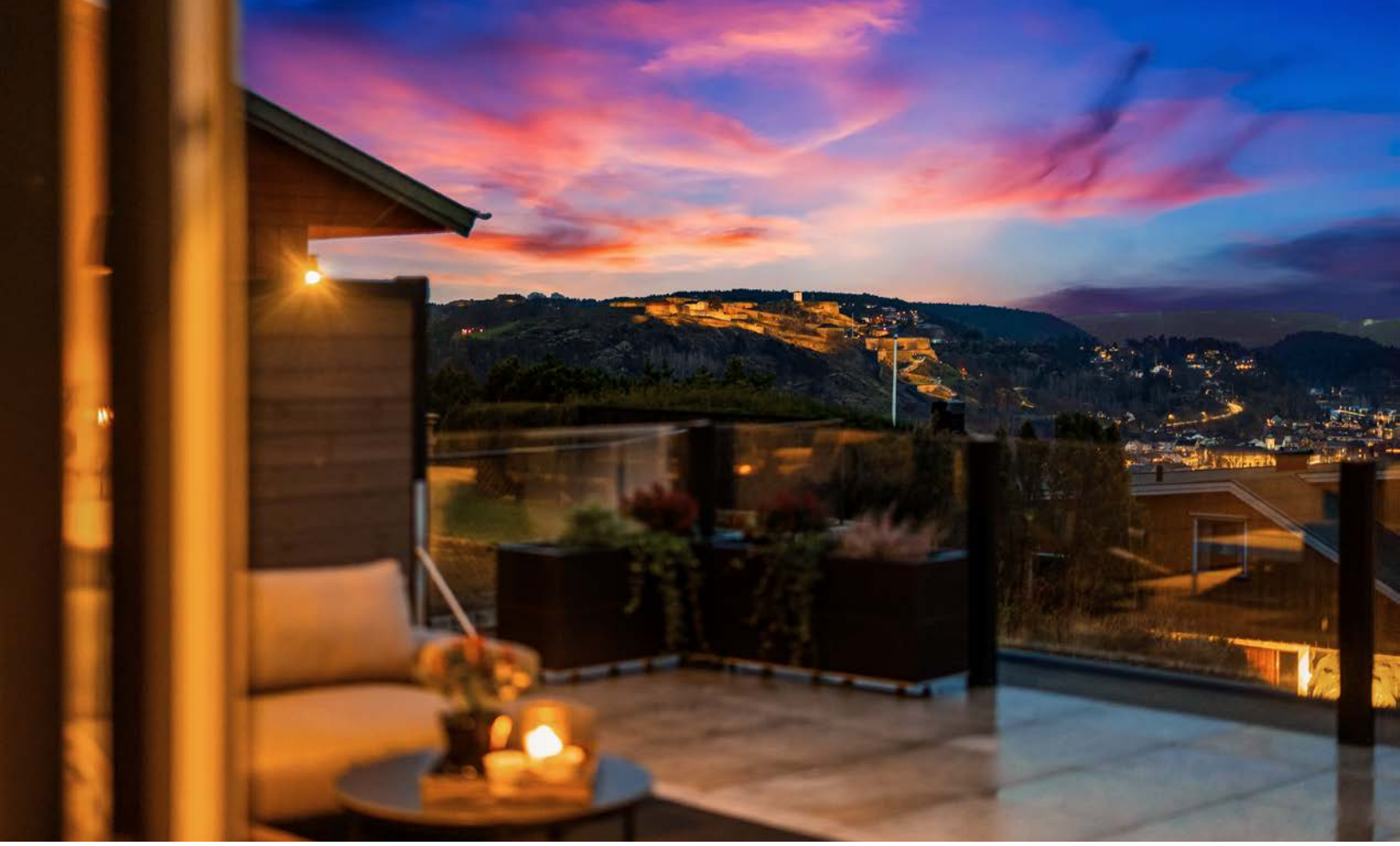




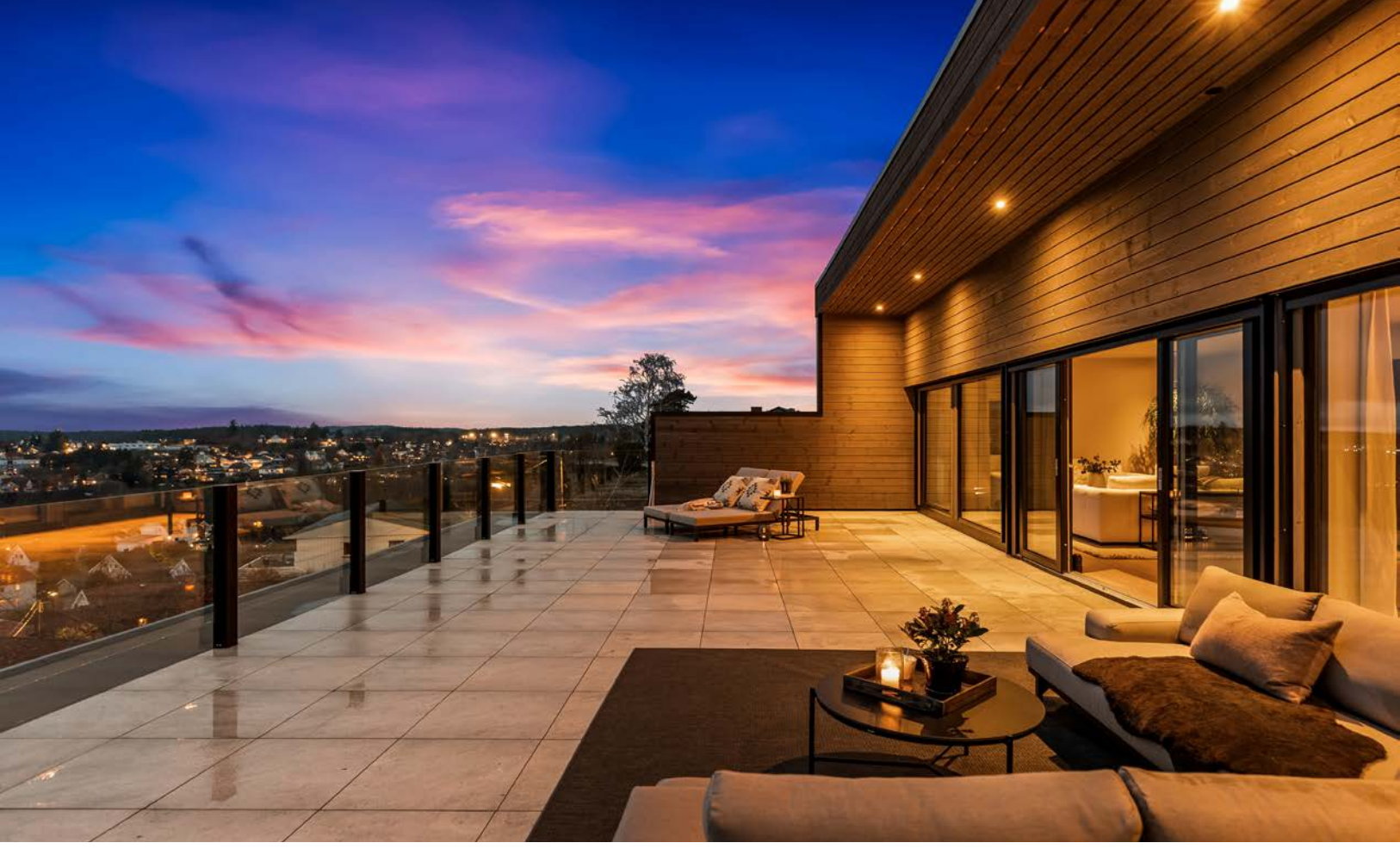
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Midtstuveien 9 B, 1786 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 98, bnr. 1741, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 15061-1092

Referansenummer: WN1198

Autorisert foretak: Ing Norsted AS



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



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpte sålefundamenter og grunnmur av isolerte grunnmurselementer med betongkjerne. Støpt gulv i underetasje/garasjekjeller. Hulldekelementer av betong som etasjeskillere som er flytesparklet med vannvarmerør neddstøpt. Yttervegger og innervegger av isolert bindingverk av tre kledd med panel utvendig, stål bæresystem. Vinduer med energiglass og aluminiumsramming Heltre ytterdør med glass, balkongdører er heve-skyvedører med energiglass. Yttertak av tre som er isolert og pålagt bordtak og takfolie.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett, vegger og himlinger har malte plater. Lakkert ståltrapp i trapperom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Moderne våtrom med flislagt gulv med varme, fliser i dusjhjørner, malte flater forøvrig. Bad har servantskap, dusjhjørne og vegghengt klosett, stort bad har badekar. Vaskerom er en del av gang og er adskilt fra gang med skyvedører og har ventilasjon og varmepumpe og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort påkostet kjøkken med malte slette fronter, benkeplater i stein og mye integrert utstyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kombinert ventilasjonsanlegg og avtrekksvermepumpe med oppvarming av vannvarme og forbruksvann. Moderne elanlegg. Det er heis med adkomst rett inn i leilighet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utsprengt byggegrep med delvis utsprengte skråninger mot naboer, asfaltert gårds plass og gangareal, pukket areal bak huset mot nord.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

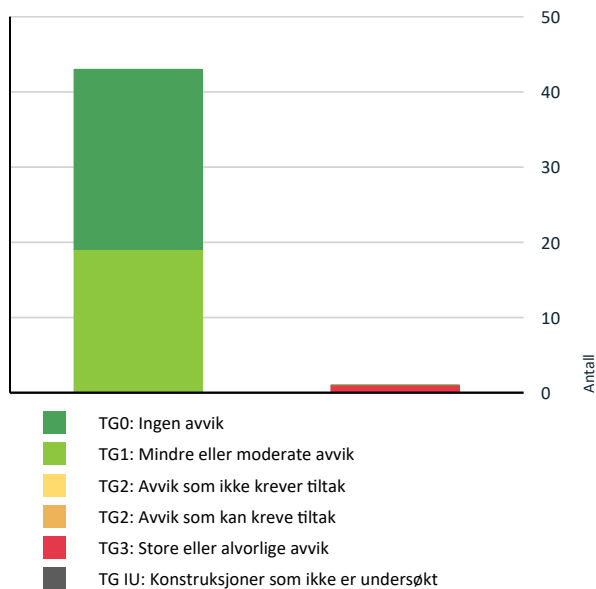
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

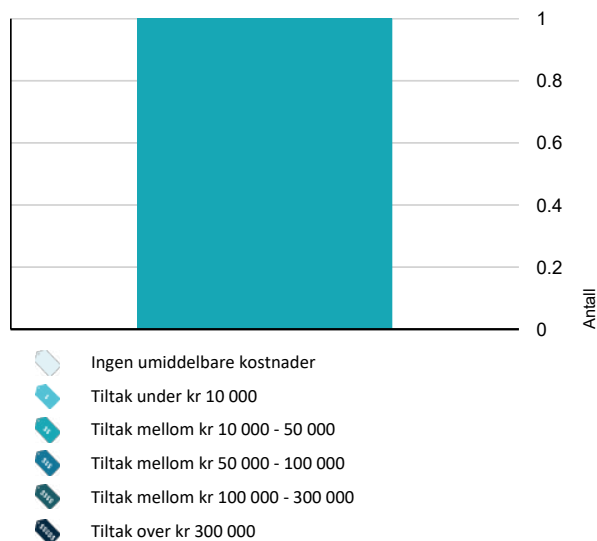
### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**!** Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
2023

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*  
PVC-duk på taktro av panel.

### Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av lakkert metall.

### Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk av tre, kledd med liggende panel utvendig.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*  
Pulltak med sperretakkonstruksjon med bæring på 2 stk ståldragere innfelt i takkonstruksjonen. Luftet og isolert konstruksjon.

### Vinduer

Vinduer med energiglass og aluminiumsomramming.

### Dører

Heltre hoveddør i eik i 1.etasje med glass, ståldør og leddheiseport til underetasje. Leilighetsytterdør til leiligheten. Heve-skyvedører til terrasse.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

PVC-folie med fliser lagt på systemføtter.

## INNENDIG

### Overflater

Enstavs parkett på gulver, malte plater på vegger og himlinger.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong hulldekkeelementer på stål bæresystem.

Registrerte planavvik 3 mm innenfor 2 m lengde på soverom og i stue

### Radon

Bygningen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Bygget er oppført med dokumentert radonsperre som skal ivareta dette.

### Innvendige dører

Malte slette dører

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Nytt bad med dokumentert utførelse. Vegger utenfor dusjnise er i ettertid påført Jotun våtromssystem for å ha godkjent membran. Tidligere membransystem var ikke godkjent med maling som ytterflate.

### 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Malte plater og flislagte flater i dusjsone. Malt himling

### 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis.

### 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Smøremembran av typen Mapegum på hele badet. Jotun Våtromssystem på malte flater i tillegg.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad, dokumentasjon på utførelse er fremvist. (teknisk godkjenning av membran, sjekklister og bilder av utførelse). Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

Nytt bad med dokumentert utførelse. Vegger utenfor dusjnise er i ettertid påført Jotun våtromssystem for å ha godkjent membran. Tidligere membransystem var ikke godkjent med maling som ytterflate.

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater og flislagte flater i dusjsone. Malt himling

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis.

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran av typen Mapegum på hele badet. Jotun Våtromssystem på malte flater i tillegg

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD 2

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad, dokumentasjon på utførelse er fremvist. (teknisk godkjenning av membran, sjekklister og bilder av utførelse). Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og himling.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran av typen Mapegum på gulv og oppbrett.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsanlegg med varmpumpe m.m.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (aggregat står i rommet).

## 2. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad, dokumentasjon på utførelse er fremvist. (teknisk godkjenning av membran, sjekklister og bilder av utførelse). Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Overflater og innredning

Påkostet kjøkken med stein benkeplater og integrert utstyr.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator integrert i platetopp med utblåsing ut gjennom vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Rør i rør system med fordelerskap.

### ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

### ! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon aggregat kombinert med avtrekksvarmepumpe Nibe 470 med integrert varmtvannsbereder.

### ! TG 0 Varmesentral

Avtrekksluftvarmepumpe med elkasset for gulvvarme og integrert varmtvannsbereder.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder integrert i varmepumpe.

### ! TG 0 Vannbåren varme

Vannvarmerør nedstøpt i alle gulv bortsett fra våtrom som har varmekabler.

### ! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Nytt elanlegg fra 2023 utført av Riis Elektro AS

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

### ! TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Moderne anlegg

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget står på utsprengt fjell med sprengsteinsfylling.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Drenering

Plast drensør og knuste steinmasser i grøft, grunnmursplast mot grunnmur.

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Sålefundamenter av betong, grunnmur av isoporelementer med støpt kjerne.

## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av stablede betongsteinsmurer.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Dette gjelder støttemur ved inngang, tilgang til arealet over støttemur fra trapp opp til nabobygg.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 0 Terrengforhold

Asfaltert eller pukket terreng inn mot grunnmur med fall ut fra grunnmur.

## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye vann- og avløpsledninger i 2023 med tilkobling i Svalsrødveien (nord-øst for og høyere enn eiendommen). Det er montert kloakkpumpe og trykkledning for å løfte avløpsvannet opp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. Etasje      | 136                           |                             |                            | 136 | 80                              |
| Underetasje    |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>136</b>                    | <b>7</b>                    |                            |     | <b>80</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>143</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje   | Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, vaskerom, gang 2, walk-in closet |                             |                            |
| Underetasje |   | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygget er nyoppført i 2023.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 136        | 7          |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 11.6.2024  | Claus Norsted   | Takstingeniør |
|            | Marta Thorsheim | Kunde         |
| 27.10.2025 | Claus Norsted   | Takstingeniør |
|            | Marta Thorsheim | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 3101 HALDEN                             | 98   | 1741 |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Midtstuveien 9 B      |      |      |      |      |                  |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Thorsheim Marta |      |      |      |      |                  |                       |            |

### Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum   | År   |
|------------|------|
| 12 900 000 | 2023 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Membran på bad er fornyet på vegger utenfor dusjnisje. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN1198>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Halden   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1101240076  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Marta Thorsheim   |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Midtstuveien 9B   |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| HALDEN  | 1786          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2023          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 2             |
| Antall måneder  | 1             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   |               |
| Polise/avtalenr.  |               |

Document reference: 1101240076

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT

1

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

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, kun av faglært                      |
| Beskrivelse      | Skiftet membran og maling på begge bad. |
| Arbeid utført av | N&S Eiendom AS                          |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

|             |         |
|-------------|---------|
| Beskrivelse | Se over |
|-------------|---------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei  Ja

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

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

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



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101240076

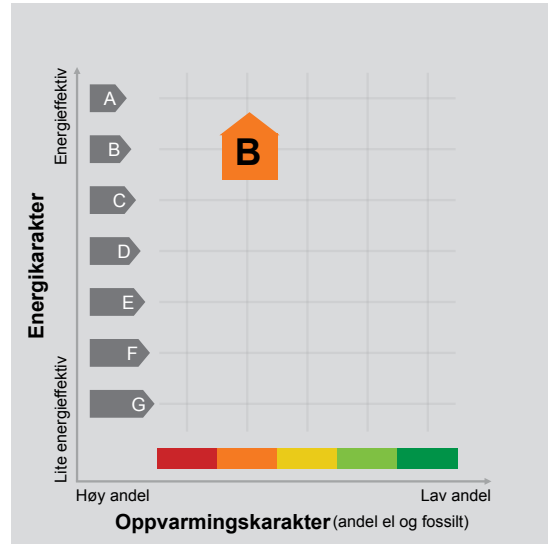
| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| Marta Thorsheim | df3e9af1a225c06e3ce438<br>5af4f9615671f3b6f1 | 11.11.2025<br>08:27:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1101240076

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Midtstuveien 9B         |
| Postnummer        | 1786                    |
| Sted              | HALDEN                  |
| Kommunenavn       | Halden                  |
| Gårdsnummer       | 98                      |
| Bruksnummer       | 1741                    |
| Seksjonsnummer    | 3                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300997722               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-76401 |
| Dato              | 06.02.2025              |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 136          |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

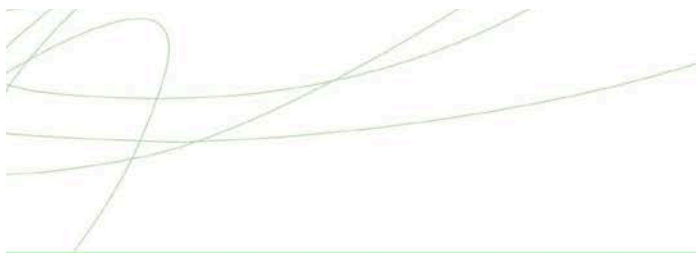
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# Midtstuveien 9B

Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Midtstua 4 min   
 Linje 32, 35 0.3 km

Halden stasjon 7 min   
 Linje RE20 2.9 km

## Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 18 min   
 407 elever, 20 klasser 1.3 km

Os skole (1-7 kl.) 20 min   
 241 elever, 15 klasser 1.5 km

Gimle skole (1-7 kl.) 22 min   
 248 elever, 13 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min   
 362 elever, 15 klasser 1.8 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min   
 412 elever, 18 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Porsnes 26 min   
 1200 elever, 61 klasser 2 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min   
 400 elever 4.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus 21 min

Circle K ladere Vognmakergata 22 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

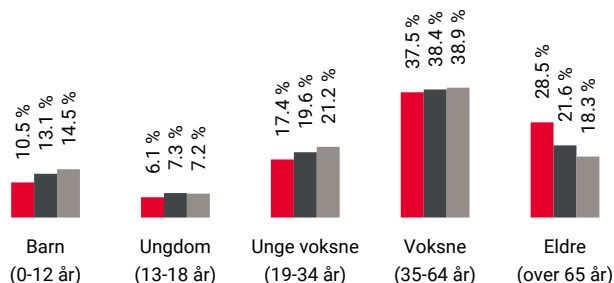
Veldig bra 80/100



## 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

Preg barnehager Halden (1-5 år) 17 min   
 48 barn 1.2 km

Stenrød barnehage (0-5 år) 17 min   
 67 barn 1.2 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 21 min   
 35 barn 1.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 16 min   
 Post i butikk, PostNord 1.2 km

Kiwi Brødløs 20 min



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 naboen 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 90/100



### Gateparkering

Lett 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

|  |   |        |        |
|--|---|--------|--------|
|  | Eklund - fotballøkke<br>Ballspill             | 14 min | 1 km   |
|  | Hjortsberg skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 18 min | 1.3 km |
|  | Spenst Halden avd. Brødløs                    | 24 min |        |
|  | SKY Fitness Halden                            | 24 min |        |

## Boligmasse



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

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

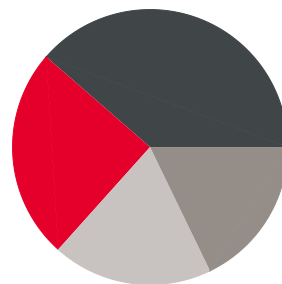
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|  |                         |        |
|--|-------------------------|--------|
|  | Tista Senter            | 5 min  |
|  | Apotek 1 Brødløs Halden | 25 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

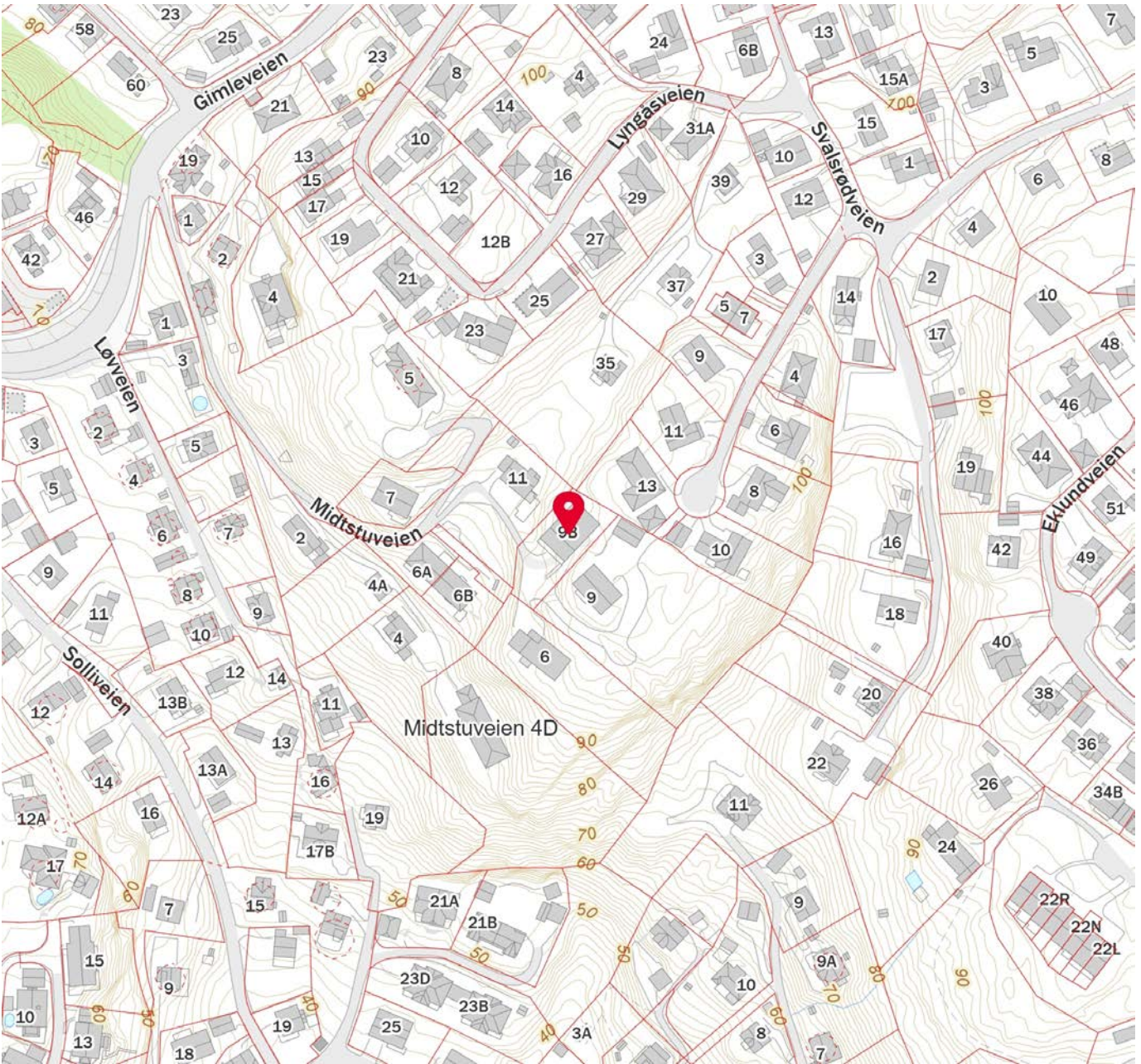
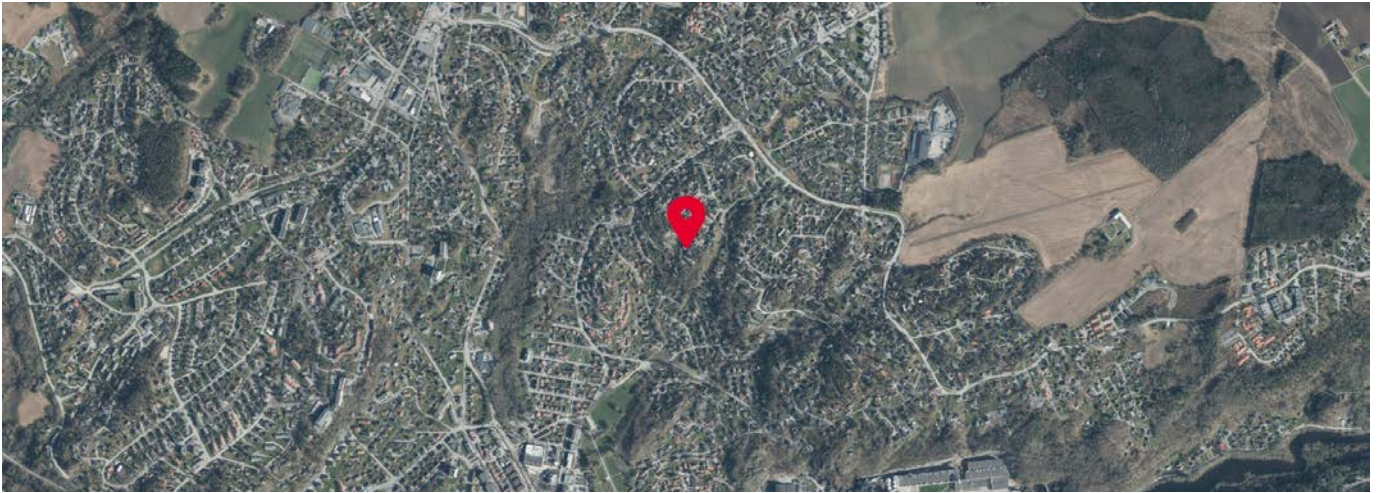
## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024







## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** mandag 10. juni 2024 13:58  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Midtstuveien 9B (1101240076) (gjelder saksnummer 5405702)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Midtstuveien 9 B, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Thorsheim
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**03. juni 2024 kl. 11:21 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                              |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                         | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 1741 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 3 |
| <b>Adresse</b>    | Midtstuveien 9B, 1786 HALDEN |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 7 053,53 kr            |
| Eiendomsskatt | 7 265,00 kr            |
| Renovasjon    | 2 610,11 kr            |
| Vann          | 5 976,41 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>22 905,05 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                    | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|-------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|---------------------|
| Eiendomsskatt-bolig     | 0%  | 3067200 prom | 3.00       | 1/1   | 0 %        | 9 202,00 kr         |
| Avfallsgebyr volumdel   | 25% | 1 Beh.       | 2280.31    | 1/1   | 0 %        | 2 280,31 kr         |
| Avfallsgebyr grunndel   | 25% | 1 stk        | 2104.91    | 1/1   | 0 %        | 2 104,91 kr         |
| Tilsynsgebyr vannmåler  | 0%  | 1 stk        | 750.00     | 1/1   | 0 %        | 750,00 kr           |
| A kto vann innev. år    | 15% | 61 m3        | 26.84      | 1/1   | 0 %        | 1 637,30 kr         |
| A kto avløp innev. år   | 15% | 61 m3        | 43.72      | 1/1   | 0 %        | 2 667,10 kr         |
| Årsgebyr fastledd vann  | 15% | 1 stk        | 2898.00    | 1/1   | 0 %        | 2 898,00 kr         |
| Årsgebyr fastledd avløp | 15% | 1 stk        | 2254.00    | 1/1   | 0 %        | 2 254,00 kr         |
|                         |     |              |            |       | <b>Sum</b> | <b>23 793,62 kr</b> |



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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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

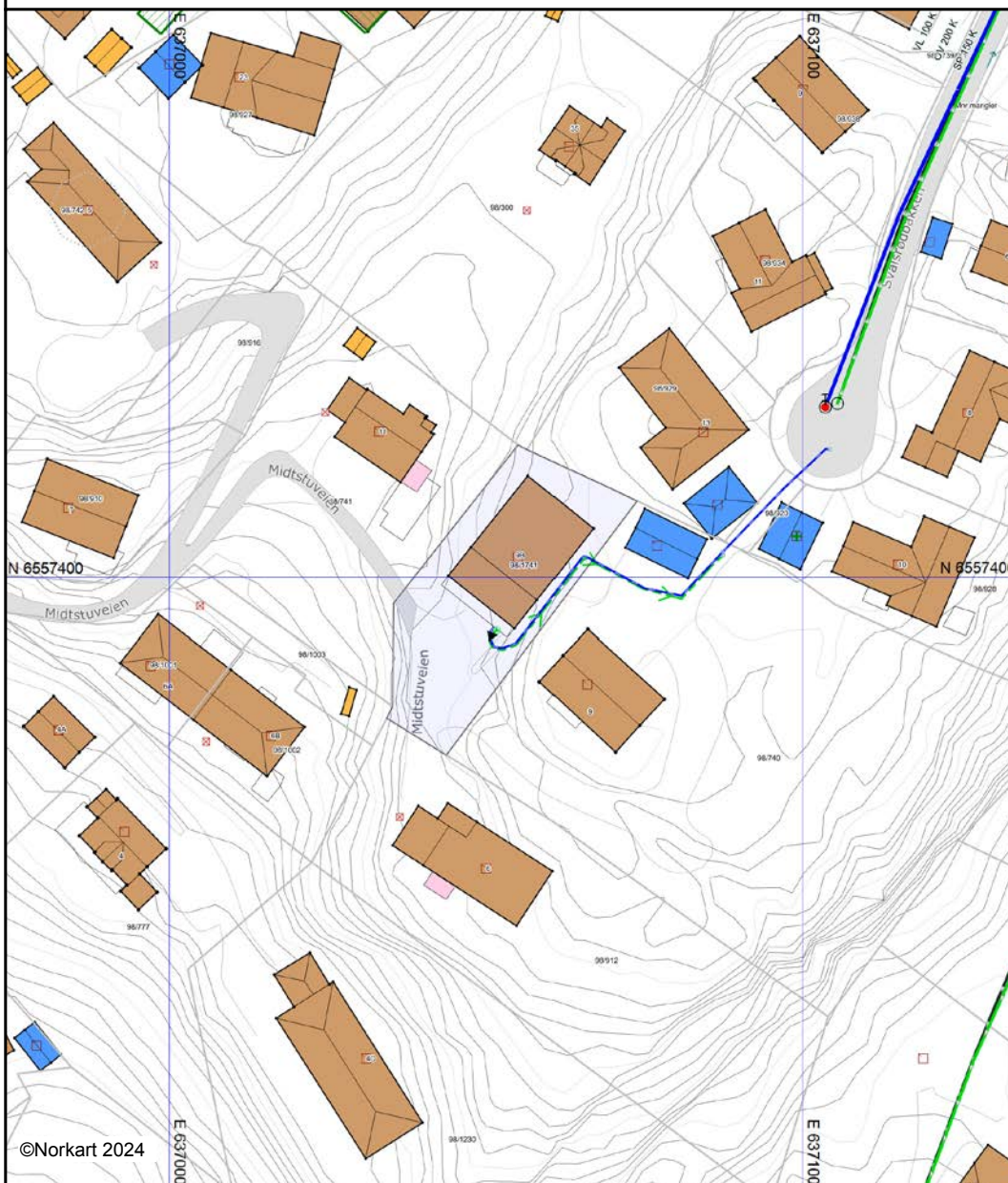
## Ledningskart

Eiendom: 98/1741/0/3  
Adresse: Midtstuveien 9B  
Dato: 03.06.2024  
Målestokk: 1:1000



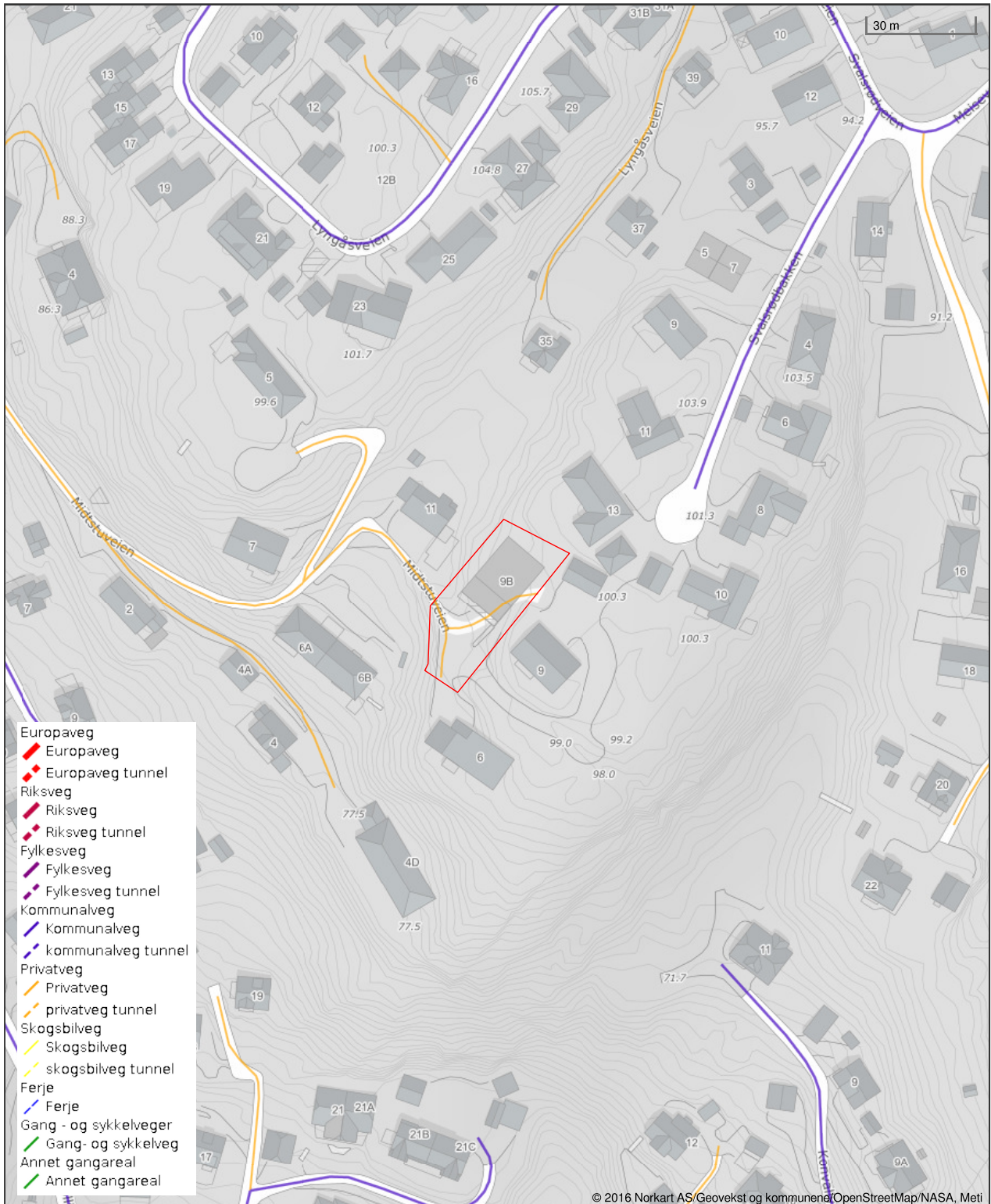
UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/1741//



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





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                              |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                         | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 1741 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 3 |
| <b>Adresse</b>    | Midtstuveien 9B, 1786 HALDEN |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype      |
|-----------|-------|------------|---------------------|
| 23017135  | 0     | 12.12.2023 | Årsavlesning - målt |

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

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

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

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





# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                              |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                         | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 1741 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 3 |
| <b>Adresse</b>    | Midtstuveien 9B, 1786 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | G-KPLAN   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2023-2035.  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.02.2023  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 930 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> BA30</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 181 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H310_2</p> <p><b>KPFare</b> Ras- og skredfare</p>                                     |



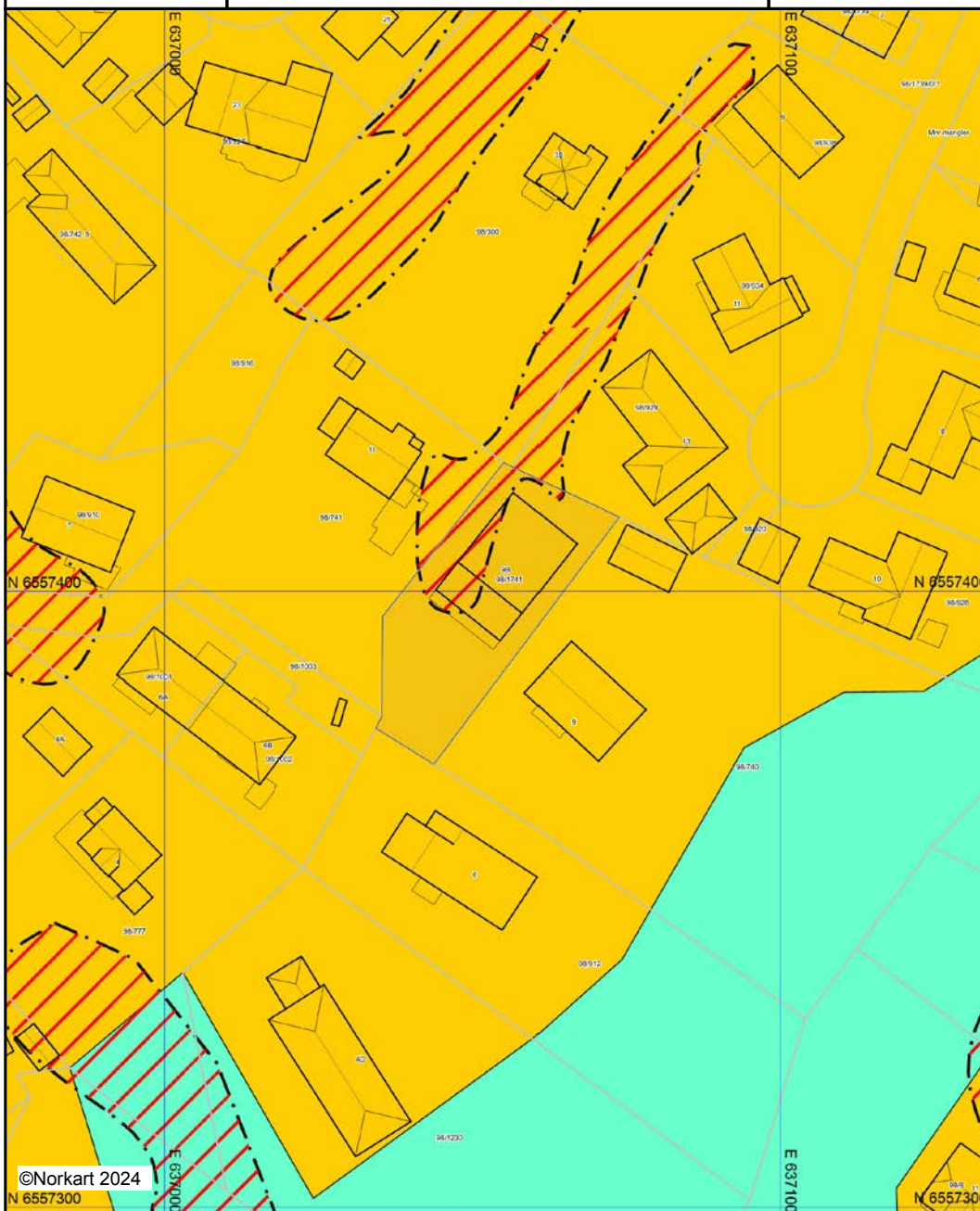
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/1741/0/3  
Adresse: Midtstuveien 9B  
Utskriftsdato: 03.06.2024  
Målestokk: 1:1000









UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygninger*

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



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.

## Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |      |
|----------------|--------------|----------------------|------|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0    |
| Etablert dato  | 03.08.2023   | Arealmerknader       |      |
| Oppdatert dato | 20.12.2023   | Antall teiger        | 0    |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk     | 1/3          |                      |      |

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

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                           |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | Tinglyst                  | 98/1741, 98/1741/0/1, 98/1741/0/2, 98/1741/0/3  |
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | 01.01.2024                |   |
| Seksjonering                     | 08.06.2023              | 2023/5925                   | Tinglyst                  | 98/300, 98/740, 98/741, 98/912, 98/929, 98/1003 |
| Seksjonering                     | 08.06.2023              |                             | 05.08.2023                |   |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                      | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed            | Status<br>Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| THORSHEIM MARTA<br>F050151***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Midtstuveien 9B<br>1786 HALDEN | Bosatt (B)         |

## Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Midtstuveien 9B | H0201    | 98/1741/0/3 | 153 | 4   | 2   | 2  | Kjøkken        |

## Adresse

Vegadresse: Midtstuveien 9 B

Adressetilleggsnavn:

|            |             |           |                 |
|------------|-------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 1786 HALDEN | Kirkesogn | 02020701 Halden |
| Grunnkrets | 206 Os      | Tettsted  | 1 Halden        |
| Valgkrets  | 1 Halden    |           |                 |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 300997722  |     | Andre småhus m/3 boliger el fl (136) | Ferdigattest (FA) | 08.06.2023 |

1: Bygning 300997722: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 08.06.2023

## Bygningsdata

|                  |                             |                    |       |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 343,6 |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |       |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 343,6 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering         | BTA Bolig          |       |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |       |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk        | BTA Totalt         |       |
| Avløp            | Offentlig kloakk            | Bebygd areal       | 286   |
| Energikilder     | Elektrisitet                | Ufullstendig areal | Nei   |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   | 3     |

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 18.05.2021 | 17.01.2022 |
| Igangsettingstillatelse | 02.03.2022 | 07.03.2022 |
| Endre bygningsdata      | 11.05.2023 | 11.05.2023 |
| Ferdigattest            | 08.06.2023 | 09.06.2023 |
| Endre bygningsdata      | 08.06.2023 | 08.06.2023 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Midtstuveien 9B | H0201    | 98/1741/0/3 | 153 | 4   | 2   | 2  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 1           | 153       | 0         | 153     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 2           | 190,6     | 0         | 190,6   | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 98/1741

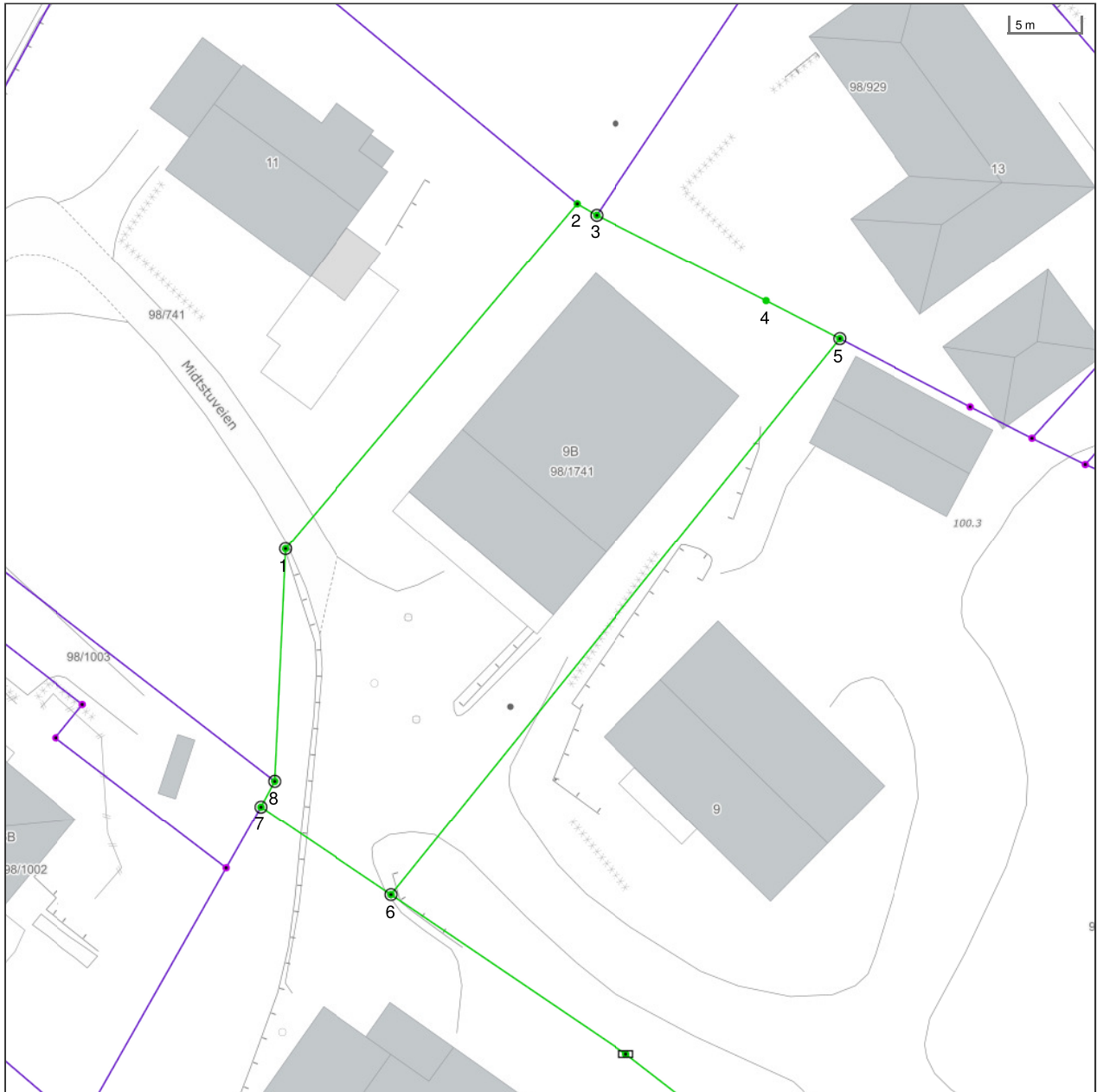
|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 929.9            |
| Etablert dato  | 06.06.2023 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Bruk av grunn  | ( )        | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6557392.33 | 637048.75 |   | Ja     | 929.9      |              |

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/1741//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.

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |                |                          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| <b>Areal</b>                | 929,90 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |                |                          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6557392,334028 | <b>Øst</b> 637048,751528 |

| Grensepunkter |                |               |            |                          |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|----------------|---------------|------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord           | Øst           | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6557395,93     | 637035,37     | 10 cm      | Mur (MU)                 | Off. godkjent grensemerke (51) | 16,31            |        |
| 2             | 6557420,89     | 637055        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Annet grensemerke (66)         | 31,75            |        |
| 3             | 6557420,134    | 637056,402    | 1 cm       | Fjell (FJ)               | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,59             |        |
| 4             | 6557414,541263 | 637068,533304 | 2 cm       | Fjell (FJ)               | Gjerdestolpe (82)              | 13,36            |        |
| 5             | 6557412,068451 | 637073,798431 | 2 cm       | Fjell (FJ)               | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,82             |        |
| 6             | 6557371,93603  | 637043,687463 | 1 cm       | Annen terrengdetalj (AD) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,17            |        |
| 7             | 6557377,772    | 637034,296    | 2 cm       | Fjell (FJ)               | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,06            |        |
| 8             | 6557379,617    | 637035,195    | 1 cm       | Fjell (FJ)               | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,05             |        |





BYGGMESTER BJØRN LARSEN EFTF. AS  
Repslugergata 19  
1776 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2020/1037 - 59

Saksbehandler:  
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:  
08.06.2023

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 2.6.2023 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for oppføring av tremannsbolig med parkeringsanlegg i underetasjen, samt etablering av ny intern atkomstvei.**

|                            |     |     |
|----------------------------|-----|-----|
| Adresse:                   | Gnr | Bnr |
| Midstuveien 9, 1786 HALDEN | 98  | 740 |

Tillatelser som ligger til grunn for tiltaket:

- Rammetillatelse av 18.5.2021
- Tillatelse til endringer av 2.3.2022

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

### Ikke søknadspliktige endringer / justeringer i forhold til tillatelsen

Det er valgt en annen kledning på bygget (liggende i stedet for stående kledning) og takterrassen i plan 3 er utvidet fra 50,8 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup>. Endringene er vist på plan- og fasadetegninger vedlagt søknaden.

### Husnummer

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

### Avfallsbeholder

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



#### Postadresse

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

#### Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n



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

#### Bank

5315.05.15218

#### Org.nr.

959 159 092

### **Klageadgang**

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur  
juridisk rådgiver  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede  
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

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

Kommunalteknikk  
Økonomi  
Økonomi  
Geodata  
Kommunalteknikk  
Renovasjon  
Brann og feiervesen

| <b>Anslått felleskostnader for Sameiet Midtstuveien 9B</b> |  |               |  |
|--|--|---------------|--|
| Heis abbonement  |  | 5 376         |  |
| Heis årlig kontroll  |  | 7 300         |  |
| Strøm fellesanlegg   |  | 16 000        |  |
| Vei vedlikehold  |  | 5 000         |  |
| Vedlikehold bygg   |  | 30 000        |  |
| Forsikring   |  | 18 000        |  |
|  |  |               |  |
| <b>Årlig totale kostnader</b>                              |  | <b>81 676</b> |  |

Total sum per måned: 6 806

**Sum pr mnd pr seksjon: 2 269**



## PROTOKOLL STIFTELSESMØTE

Det ble den 19.12.2025 kl. 18:00 avholdt stiftelsesmøte for Sameiet Midtstuveien 9b.

På møtet deltok representanter for samtlige beboere i boligkomplekset.

### Sak nr. 1      Stifte sameie

Sameiet med navn **Sameiet Midtstuveien 9b** ble enstemmig vedtatt

### Sak nr. 2      Styre og styremedlemmenes roller

Følgende styre ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: Eilif Eriksen (representant for seksjon 2) med daglig drift av sameiet som regnskap og koordinering av håndverkere til vedlikehold av fellesområder (rørlegger, elektriker, snekker, heis osv.).

Styremedlem: Tore Geirtun Steen (representant for seksjon 1 eid av N & S Eiendom AS) med ingen spesielle oppgaver i styret.

Rettighetshaver til seksjon 3 Marta Thorsheim ønsker ikke å delta som styremedlem på nåværende tidspunkt.

### Sak nr. 3      Vedtekter

Fremlagte vedtekter ble enstemmig vedtatt.

### Sak nr. 4      Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til drift av sameie ble satt til kr. 2269,- pr. seksjon. Innbetales til sameiets konto innen den 10. i hver måned. Dette ble enstemmig vedtatt.

### Sak nr. 5      Diverse

Det vil i løpet av første halvår 2026 bli avholdt styremøter regelmessig for at sameie skal komme i drift. Såkalt «Styreforsikring» vil bli vurdert før neste årsmøte.



Tore Geirtun Steen (Styremedlem)



Eilif Eriksen (Styreleder)



Marta Thorsheim

# VEDTEKTER

for

Sameiet Midtstuveien 9B

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Midtstuveien 9B.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.05.2023.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 boligseksjoner på eiendommen gnr. 98. bnr. 1741. i Halden kommune.

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

### 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/boligseksjonseierne disponerer felles parkerings garasje, der det er avsatt faste plasser til de forskjellige seksjonene. Hver seksjon disponerer eksklusivt 2 plasser hver.

Parkeringsarealet på utsiden er felles for sameiet, og er en del av felles tomt.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) Seksjonseierne har ladepunkt for elbil.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

(2) En sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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



### **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **1-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av styreleder og 1 eller 2 medlemmer. Da sameiet består av kun 3 boligseksjoner er det uaktuelt med varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Da sameiet består av kun 3 boligseksjoner er det optimalt at alle seksjonseiere deltar i styret som henholdsvis styreleder og styremedlemmer.

(3) Årsmøte bestemmer seksjonseiernes rolle. Styrelederen skal velges særskilt. Vervet som styreleder bør rullere mellom seksjonseierne hvis ikke annet bestemmes.

(4) Det utbetales ikke vederlag til styrets medlemmer.

### **8-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Hvis styre ikke er fulltallig, skal ikke møte gjennomføres.

(3) Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig.

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av en eller to styremedlemmer i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240076  
Vår referanse: 3499763/24177110  
Bestilling: C3 2024-06-04 117

Dato  
04.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 827548          | 200            | 3.8.2023           | SEKSJONERING           |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3101 HALDEN | 98          | 1741        | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

2023 / 5925

Fakhavn ref: 410202



### Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 6137326  
 Vedlegg: Ja

#### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 959159092  
 Navn: HALDEN KOMMUNE

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

#### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 990213267  
 Navn: N&S EIENDOM AS

Bruksenhe: Repslagergata 19, 1776 HALDEN

#### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr  |
|------|-----|------|
| 3001 | 98  | 1741 |

#### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr  | F-tr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|------|------|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 3001 | 98  | 1741 | 0    | 1   | 1 / 3      | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3001 | 98  | 1741 | 0    | 2   | 1 / 3      | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3001 | 98  | 1741 | 0    | 3   | 1 / 3      | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |

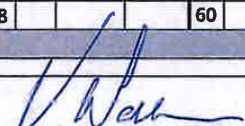
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 827548 Tinglyst: 03.08.2023  
 STATENS KARTVERK



## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvisenten (kommunen)   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|---|--------|---|---------------|---|--------|--|---------------|--|--------|--|---------------|----------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Kommunens navn<br><b>Halden</b>   |        |   |               | Kommunens adresse<br><b>Postboks 150, 1757 Halden</b> |        |  |               | Kontaktperson<br><b>CHRISTIAN RUSTADRAKKEN</b> |        |  |               |                                  |        |               |               |
| 1. Opplysninger om innsenderen  |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).           |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Navn<br><b>N&amp;S Eiendom AS</b>   |        |   |               | Fødselsnr./Org.nr.<br><b>990213267</b>                |        |  |               | E-postadresse<br><b>tore bbl.as</b>            |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Adresse<br><b>Repslagergata 19</b>  |        |   |               | Postnummer<br><b>1776</b>                             |        |  |               | Poststed<br><b>Halden</b>                      |        |  |               | Telefonnummer<br><b>91168781</b> |        |               |               |
| 2. Opplysninger om eiendommen   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Kommunenr.<br><b>3001</b>   |        | Kommunens navn<br><b>Halden</b>   |               |   |        | Gårdsnr.<br><b>98</b>  |               | Bruksnr.<br><b>1741</b>                        |        | Festenr.   |               |                                  |        |               |               |
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))  |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)  |        |   |               | Navn  |        |  |               | Eierandel (oppgis som brøk)                    |        |  |               |                                  |        |               |               |
| <b>990213267</b>  |        |   |               | <b>N&amp;S Eiendom AS</b>                             |        |  |               | <b>1/1</b>                                     |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
|   |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)  |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |        |   |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Seksjonsnummer  |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameieksjon bolig<br>SN = sameieksjon næring |               |   |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |  |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |                                  |        |               |               |
| S.nr  | Formål | Brøk (teller)   | Tilleggsareal | S.nr  | Formål | Brøk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr   | Formål | Brøk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr                             | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1   | B      | 1   | B             | 13  |        |  |               | 25   |        |  |               | 37                               |        |               | 49            |
| 2   | B      | 1   | B             | 14  |        |  |               | 26   |        |  |               | 38                               |        |               | 50            |
| 3   | B      | 1   | B             | 15  |        |  |               | 27   |        |  |               | 39                               |        |               | 51            |
| 4   |        |   |               | 16  |        |  |               | 28   |        |  |               | 40                               |        |               | 52            |
| 5   |        |   |               | 17  |        |  |               | 29   |        |  |               | 41                               |        |               | 53            |
| 6   |        |   |               | 18  |        |  |               | 30   |        |  |               | 42                               |        |               | 54            |
| 7   |        |   |               | 19  |        |  |               | 31   |        |  |               | 43                               |        |               | 55            |
| 8   |        |   |               | 20  |        |  |               | 32   |        |  |               | 44                               |        |               | 56            |
| 9   |        |   |               | 21  |        |  |               | 33   |        |  |               | 45                               |        |               | 57            |
| 10  |        |   |               | 22  |        |  |               | 34   |        |  |               | 46                               |        |               | 58            |
| 11  |        |   |               | 23  |        |  |               | 35   |        |  |               | 47                               |        |               | 59            |
| 12  |        |   |               | 24  |        |  |               | 36   |        |  |               | 48                               |        |               | 60            |
| Sum tellere: <b>3</b>   |        |   |               | Nevner: <b>3</b>                                      |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |
| Dato<br><b>12/5-23</b>  |        | Innsenderens underskrift<br><b>Tore Steen</b>               |               |   |        |  |               |  |        |  |               |                                  |        |               |               |

|  |
|--|
| <b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b><br>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.   |
| <b>6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt</b><br>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:<br>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseler har enerett til å bruke en bruksenhet<br>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på elendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel<br>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget<br>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i elendommen<br>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunnelendom, festgrunn eller anleggselendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret<br>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til<br>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller lgangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliktige tiltak i eksisterende bygg<br>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonelere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal<br>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.<br><b>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</b> |
| <b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b><br>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:<br><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en sømleseksjon bolig<br>Date: 12/5-23   Innsenderens underskrift: Torle Steen, V. Woss   |

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

| 9. Innsendte plantegninger   |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

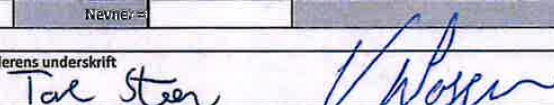
| 10. Underskrifter                |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| Sted og dato<br>Halden, 12/5-23  | Hjemmelshavers underskrift<br>Tore Steen | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>TORE STEEN   |
| Sted og dato<br>Halden, 26.09.23 | Hjemmelshavers underskrift<br>V. Nossen  | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>VIGGO NOSSEN |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver                 |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver                 |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver                 |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver                 |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver                 |

| 11. Kommunens saksbehandling   |
|--|
| a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler          |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av) |

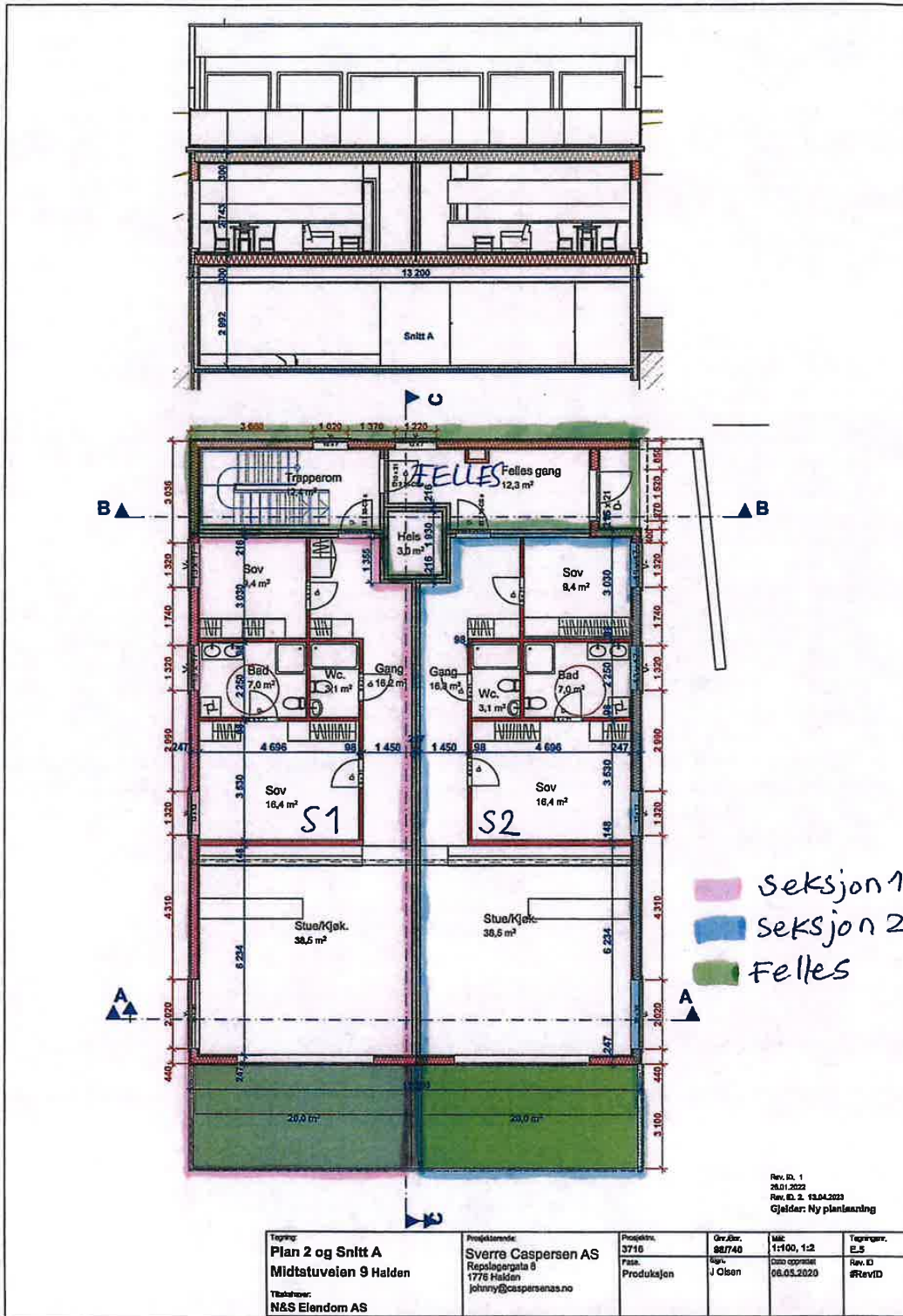
| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                            |   |                  |         |
|---|----------------------------|---|------------------|---------|
| Kommunenumr.<br>3001  | Kommunens navn<br>Halden   | Gårdsnr.<br>98                                    | Bruksnr.<br>1741 | Festnr. |
| Dato<br>8/6-23  | Underskrift<br>[Signature] | Stempel<br>Halden kommune<br>Matrikkelmyndigheten |                  |         |

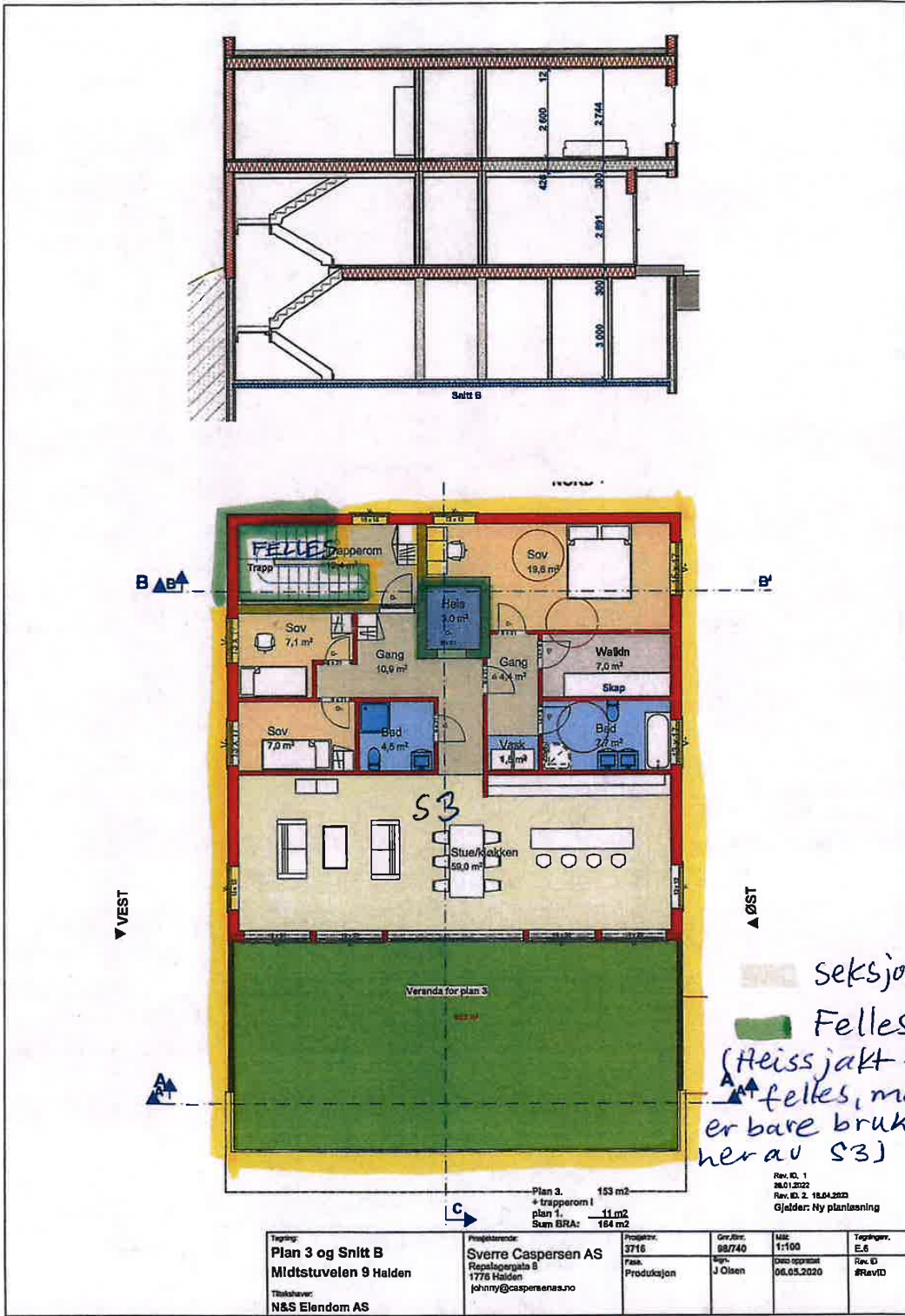
|                 |  |             |
|-----------------|--|-------------|
| Dato<br>12/5-23 | Innsenderens underskrift<br>Tore Steen | [Signature] |
|-----------------|--|-------------|

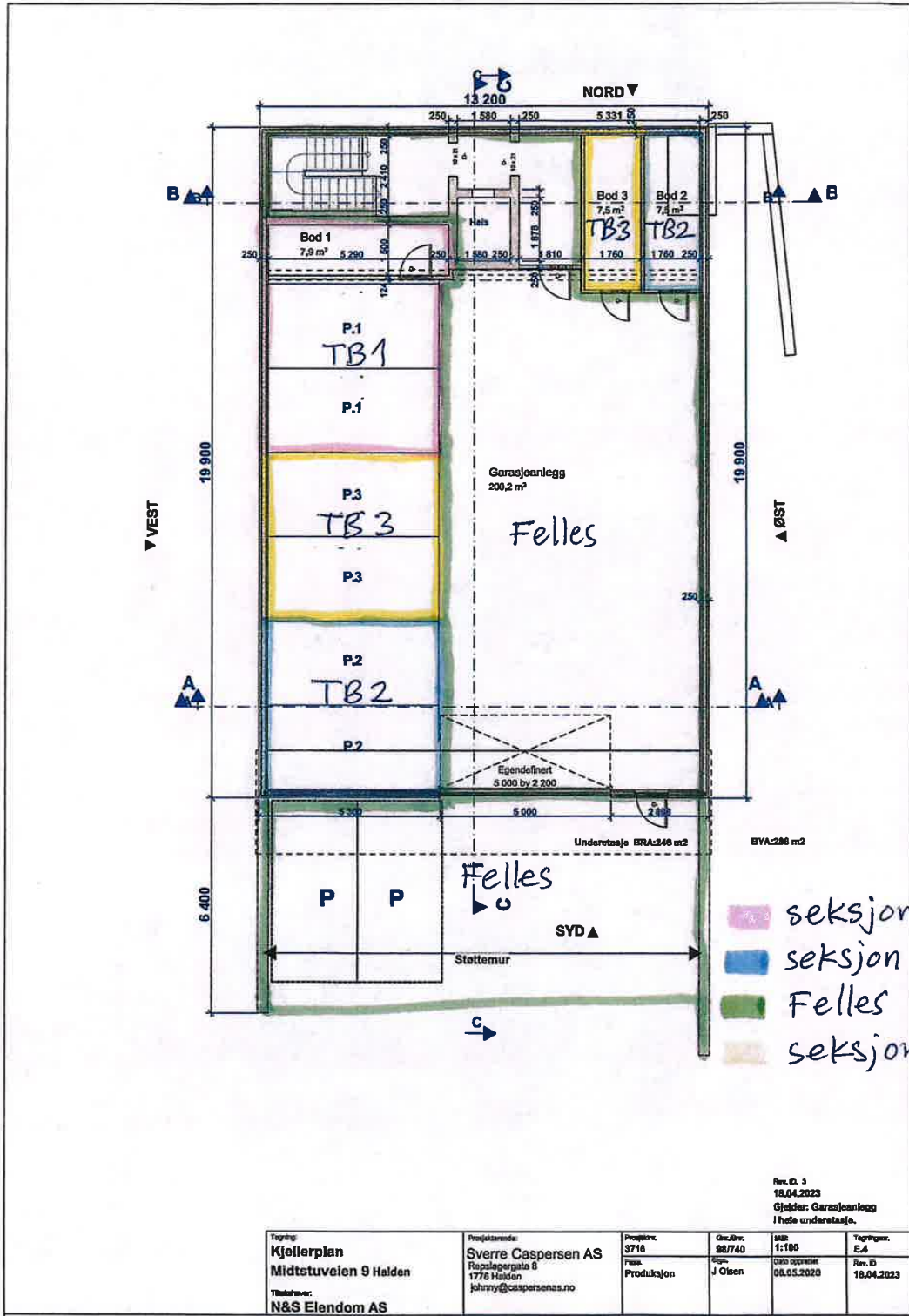


| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |  |  |               |           |   |               |               |      |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|--|--|--|---------------|-----------|---|---------------|---------------|------|---|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |  |  |               |           |   |               |               |      |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer   | Seksjonens formål  |  |               |           | Samlebrøk (teller)  |               |               |      | Tilleggsareal   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|  | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |  |               |           | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |               |      | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr   | Formål   | Brøk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr      | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61   |  |  |               | 85        |   |               |               | 109  |   |               |               | 133  |        |               |               | 157  |        |               |               |
| 62   |  |  |               | 86        |   |               |               | 110  |   |               |               | 134  |        |               |               | 158  |        |               |               |
| 63   |  |  |               | 87        |   |               |               | 111  |   |               |               | 135  |        |               |               | 159  |        |               |               |
| 64   |  |  |               | 88        |   |               |               | 112  |   |               |               | 136  |        |               |               | 160  |        |               |               |
| 65   |  |  |               | 89        |   |               |               | 113  |   |               |               | 137  |        |               |               | 161  |        |               |               |
| 66   |  |  |               | 90        |   |               |               | 114  |   |               |               | 138  |        |               |               | 162  |        |               |               |
| 67   |  |  |               | 91        |   |               |               | 115  |   |               |               | 139  |        |               |               | 163  |        |               |               |
| 68   |  |  |               | 92        |   |               |               | 116  |   |               |               | 140  |        |               |               | 164  |        |               |               |
| 69   |  |  |               | 93        |   |               |               | 117  |   |               |               | 141  |        |               |               | 165  |        |               |               |
| 70   |  |  |               | 94        |   |               |               | 118  |   |               |               | 142  |        |               |               | 166  |        |               |               |
| 71   |  |  |               | 95        |   |               |               | 119  |   |               |               | 143  |        |               |               | 167  |        |               |               |
| 72   |  |  |               | 96        |   |               |               | 120  |   |               |               | 144  |        |               |               | 168  |        |               |               |
| 73   |  |  |               | 97        |   |               |               | 121  |   |               |               | 145  |        |               |               | 169  |        |               |               |
| 74   |  |  |               | 98        |   |               |               | 122  |   |               |               | 146  |        |               |               | 170  |        |               |               |
| 75   |  |  |               | 99        |   |               |               | 123  |   |               |               | 147  |        |               |               | 171  |        |               |               |
| 76   |  |  |               | 100       |   |               |               | 124  |   |               |               | 148  |        |               |               | 172  |        |               |               |
| 77   |  |  |               | 101       |   |               |               | 125  |   |               |               | 149  |        |               |               | 173  |        |               |               |
| 78   |  |  |               | 102       |   |               |               | 126  |   |               |               | 150  |        |               |               | 174  |        |               |               |
| 79   |  |  |               | 103       |   |               |               | 127  |   |               |               | 151  |        |               |               | 175  |        |               |               |
| 80   |  |  |               | 104       |   |               |               | 128  |   |               |               | 152  |        |               |               | 176  |        |               |               |
| 81   |  |  |               | 105       |   |               |               | 129  |   |               |               | 153  |        |               |               | 177  |        |               |               |
| 82   |  |  |               | 106       |   |               |               | 130  |   |               |               | 154  |        |               |               | 178  |        |               |               |
| 83   |  |  |               | 107       |   |               |               | 131  |   |               |               | 155  |        |               |               | 179  |        |               |               |
| 84   |  |  |               | 108       |   |               |               | 132  |   |               |               | 156  |        |               |               | 180  |        |               |               |
| Sum tellere:   |  |  |               | Nevner: = |   |               |               |      |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Dato   |  | Innsenderens underskrift   |               |           |   |               |               |      |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| 12/5-23  |  |  |               |           |   |               |               |      |   |               |               |      |        |               |               |      |        |               |               |





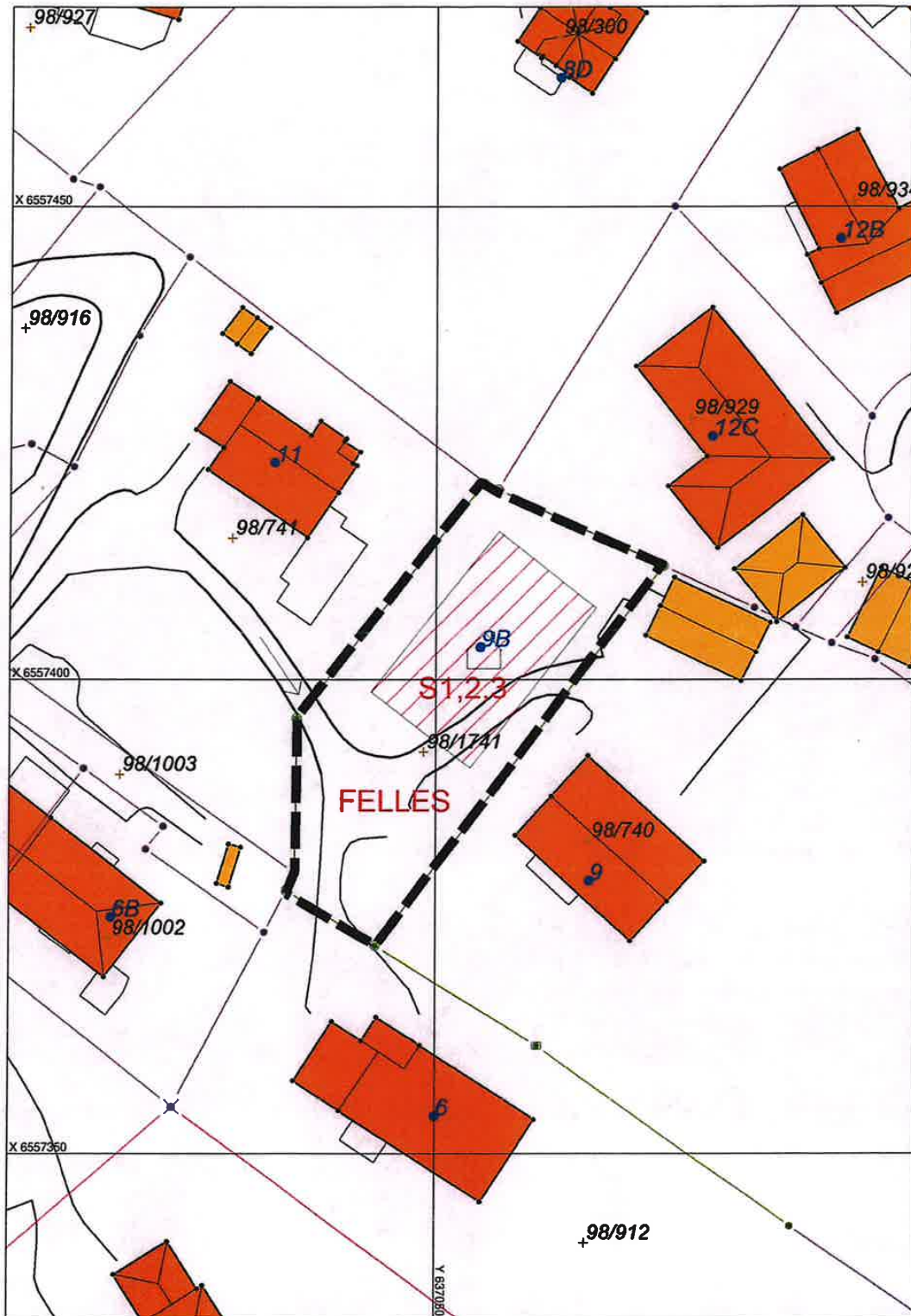




Rev. ID: 3  
18.04.2023  
Gjelder: Garasjeanlegg  
I hele underetasje.

|  |   |  |   |  |   |
|--|---|--|---|--|---|
| Type: <b>Kjellerplan</b><br>Midtstuveien 9 Halden<br>Tiltaksnr.: <b>N&amp;S Elendom AS</b> | Prosjektleder: <b>Sverre Caspersen AS</b><br>Rappelergate 8<br>1776 Halden<br>johnny@caspersenas.no | Prosjekt: <b>9716</b><br>Fase: <b>Produksjon</b> | Gnr./Bnr.: <b>82/740</b><br>Egen.: <b>J Oisen</b> | MÅT: <b>1:100</b><br>Dato opprettet: <b>06.05.2020</b> | Tegning: <b>E.A</b><br>Rev. ID: <b>18.04.2023</b> |
|--|---|--|---|--|---|







|               |              |                 |    |
|---------------|--------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3101 98/1741 |                 |    |
| Utskriftsdato | 03.06.2024   | Antall datasett | 94 |

**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.

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.

### 9 Berørte datasett

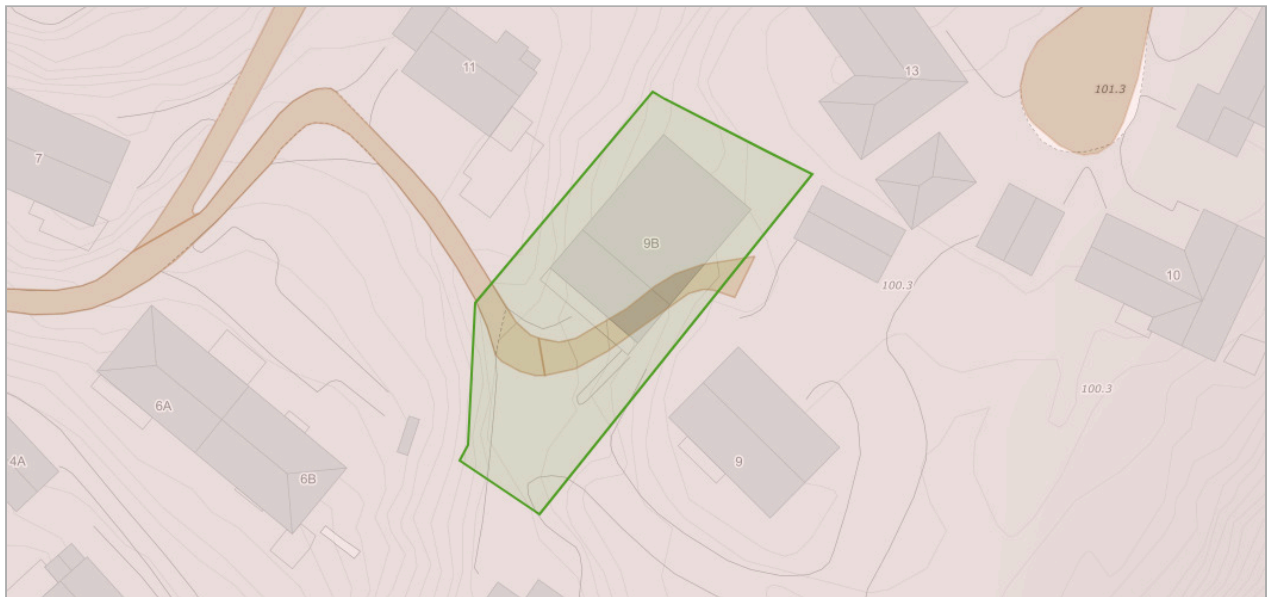
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0

### 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdige tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybededata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannmitteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Villreinområder

## FKB-AR5

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 05.12.2023 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

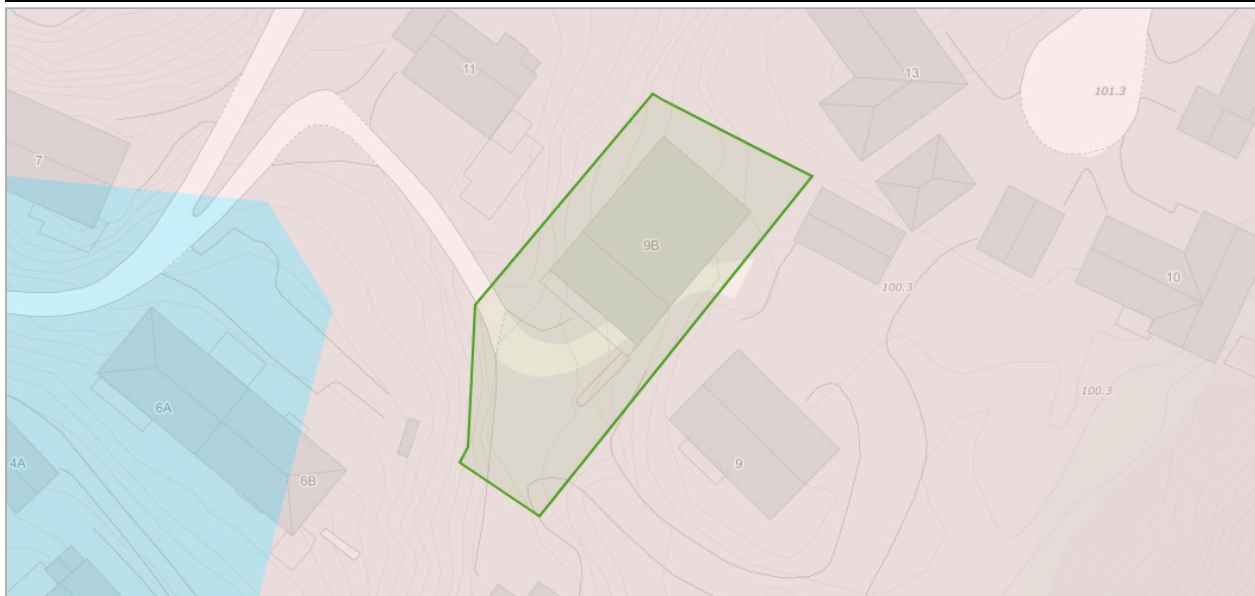
|   |            |
|---|------------|
|  | Bebyggelse |
|  | Samferdsel |

### Objekter

| Arealtype  | Grunnforhold  | Skogbonitet   | Treslag       | Antall |
|------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 2      |
| Bebygd     | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.03.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

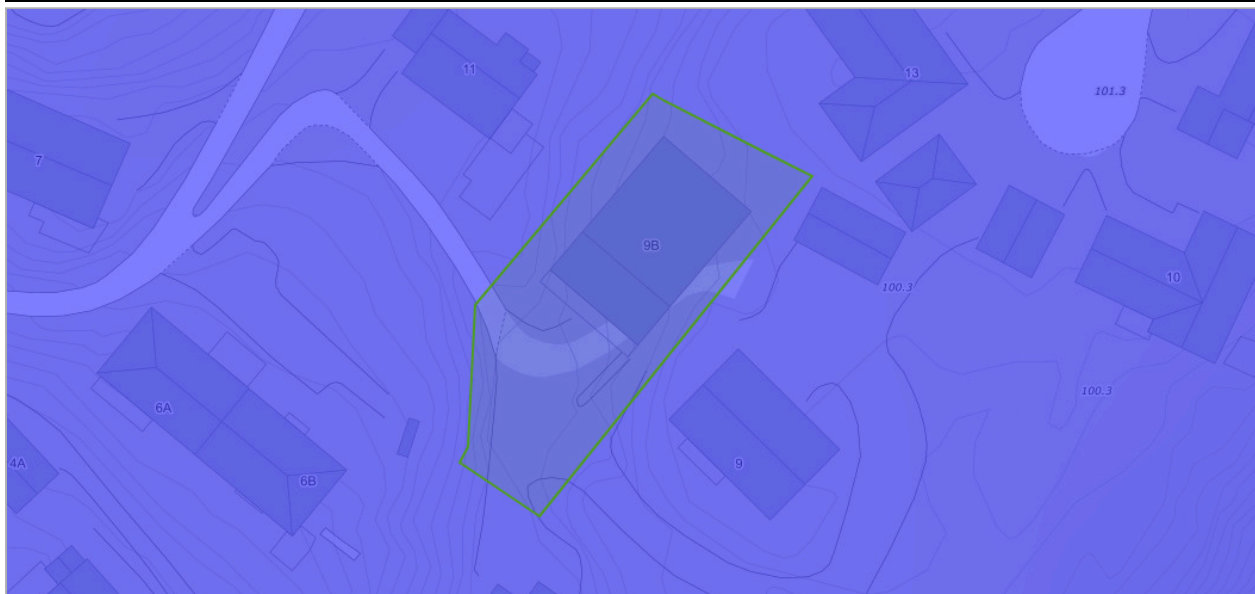
|                                     |
|-------------------------------------|
| Løsmasser N50/N250                  |
| ■ Høy og fjordavsetning, tykt dekke |
| ■ Høy og fjordavsetning, tynt dekke |
| ■ Bart fjell med tynt torvdekke     |

### Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Bart fjell  | Uegnet                | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Marin grense

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 28.04.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

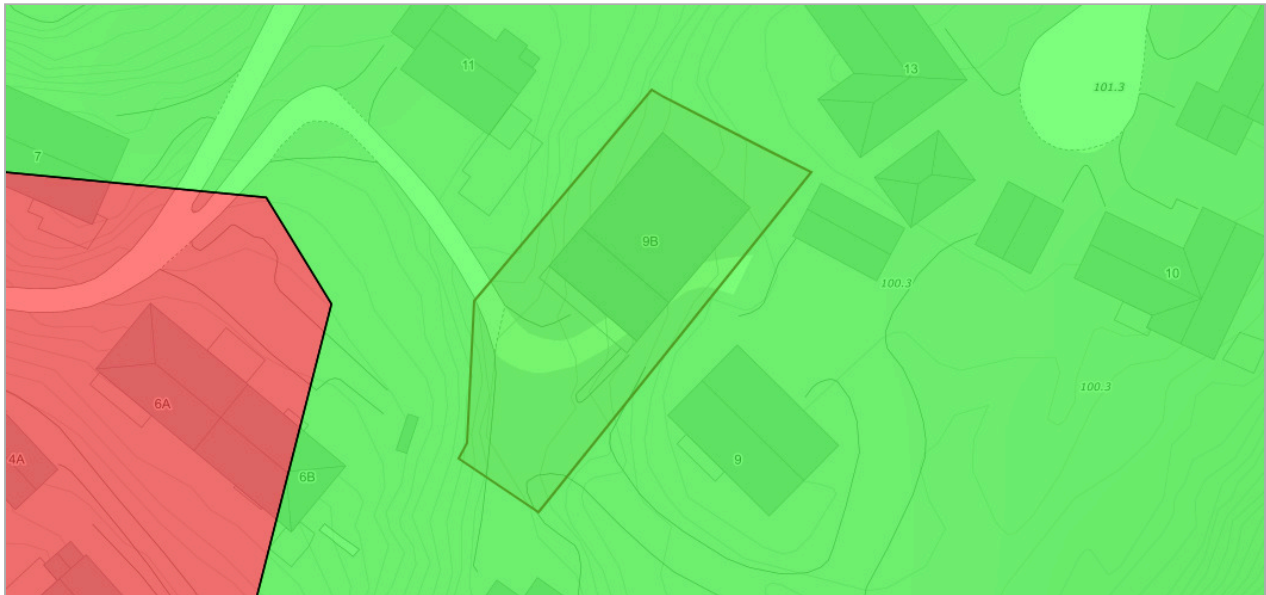
### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate



## Mulighet for marin leire

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 28.04.2024 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

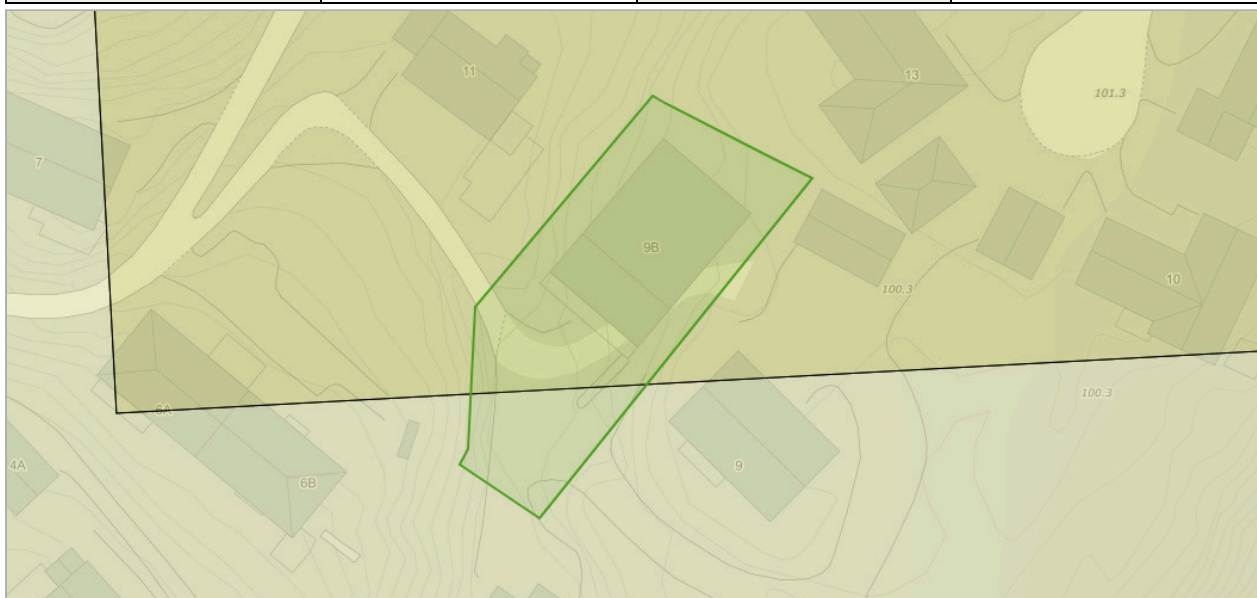
|  |
|--|
| Mulighet for marin leire   |
| <span style="color: red;">■</span> Svært stor                                    |
| <span style="color: orange;">■</span> Svært stor, men usammenhengende eller tynt |
| <span style="color: green;">■</span> Stort sett fraværende                       |

### Objekter

| Mulg marin leire    | Løsmasstype |
|---------------------|-------------|
| stortSettFraværende | Bart fjell  |

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 07.05.2024 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

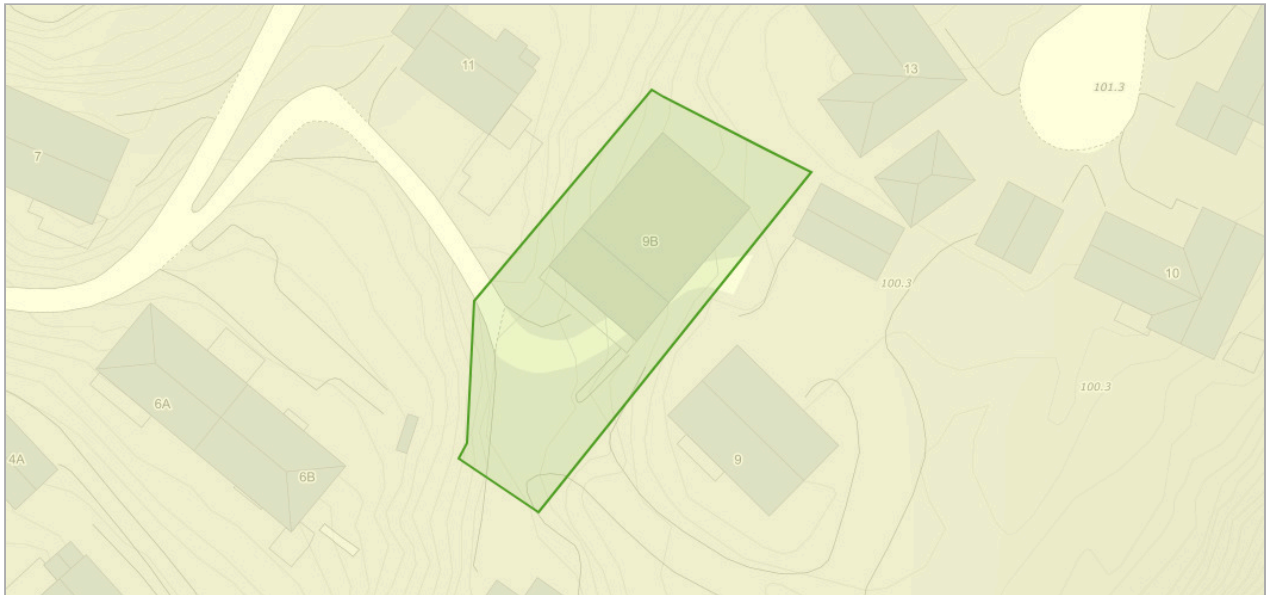
|                              |
|------------------------------|
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland slettelandskap       |
| Innland - slettelandskap     |

### Objekter

| Objekttype               | Kode      | Landskapstype  |
|--------------------------|-----------|--|
| innland_slettelandskap   | LA-TI-I-S | Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans |
| innland_aas_fjellandskap | LA-TI-I-A | Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse              |

## Radon

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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 NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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 kjennege 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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.

### Tegnforklaring

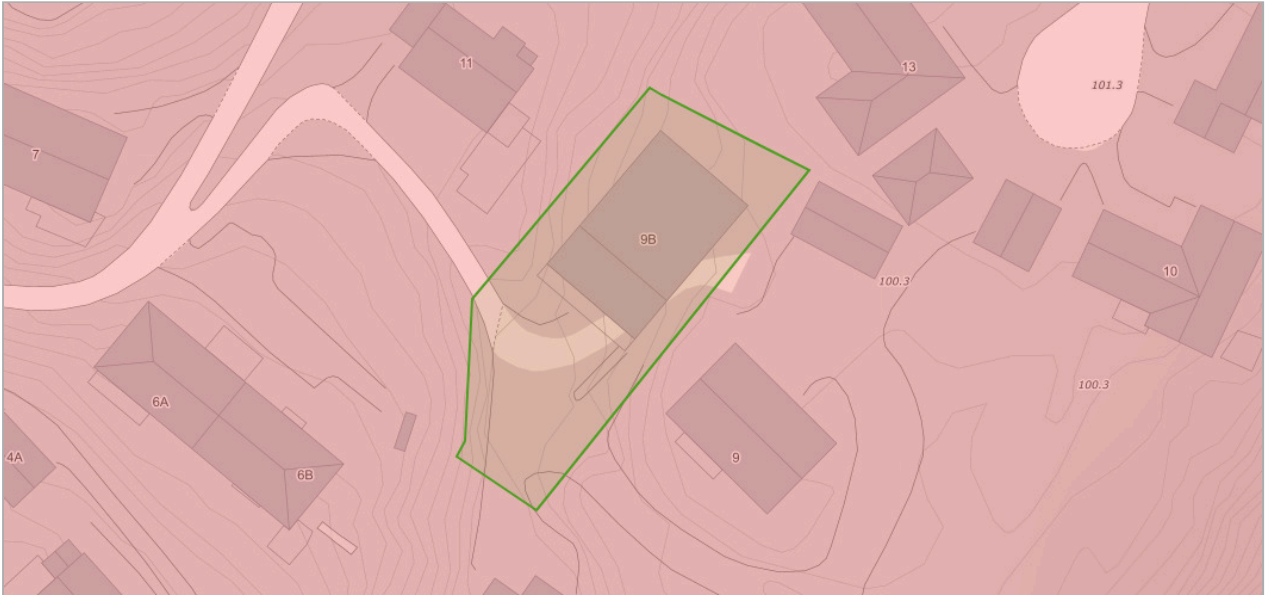
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Moderat til lav        |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  |
|-----------------|
| Moderat til lav |

## Tettsteder

|       |                        |         |            |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 30.04.2024 |
|-------|------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

|            |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

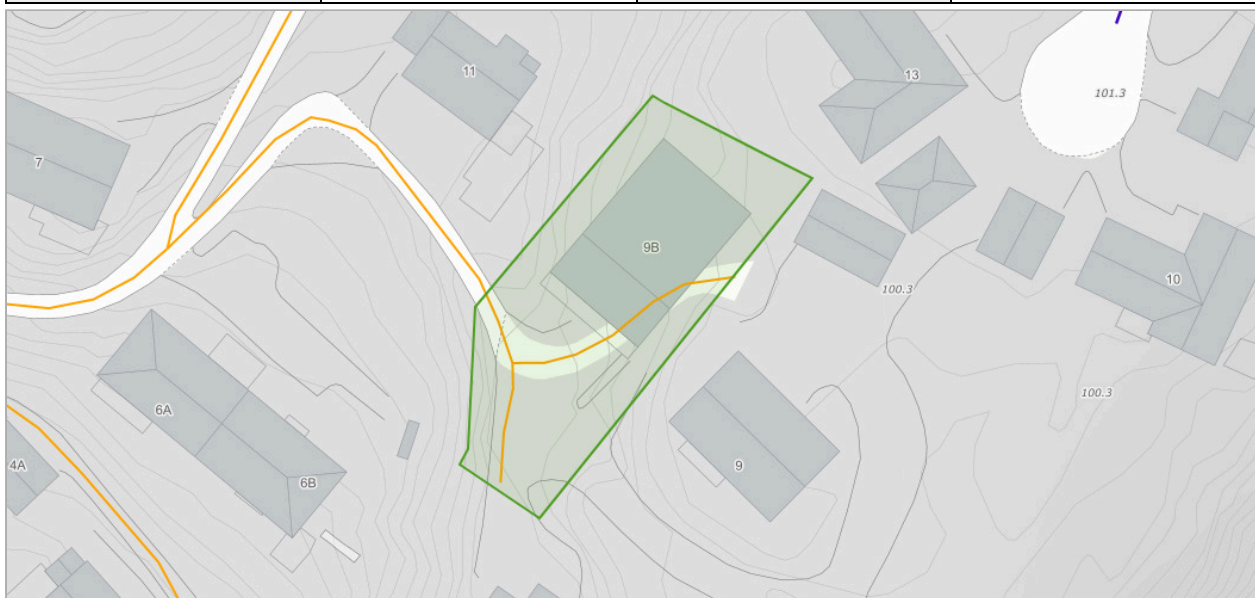
### Objekter

| Tettstednr | Navn   | Innbyggere | Areal              |
|------------|--------|------------|--------------------|
| 0001       | Halden | 26126      | 14.319609130043677 |



## Veg senterlinje Elveg 2.0

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | Kartverket | Versjon | 03.06.2023 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring

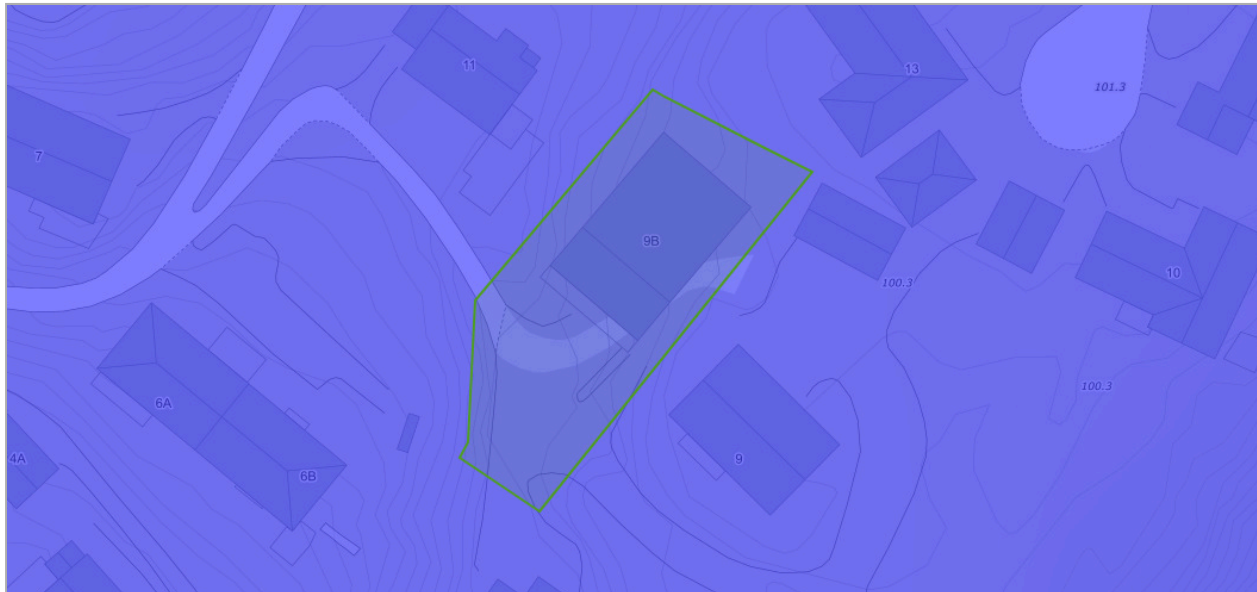
|             |
|-------------|
| Kommunalveg |
| Privatveg   |
| Privatveg   |

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer | Antall |
|------------|-------------|-----------|--------|
| veglenke   | P           | 4760      | 4      |
| veglenke   | P           | 96659     | 2      |

## Verneplan for vassdrag

|              |                                       |                |            |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges vassdrags- og energidirektorat | <b>Versjon</b> | 02.06.2024 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

|  |
|--|
| Verneplan for vassdrag                                     |
| <span style="color: blue;">■</span> Verneplan for vassdrag |

### Objekter

| Navn                     |
|--------------------------|
| Haldenvassdraget (Tista) |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Midtstuveien 9B  
1786 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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