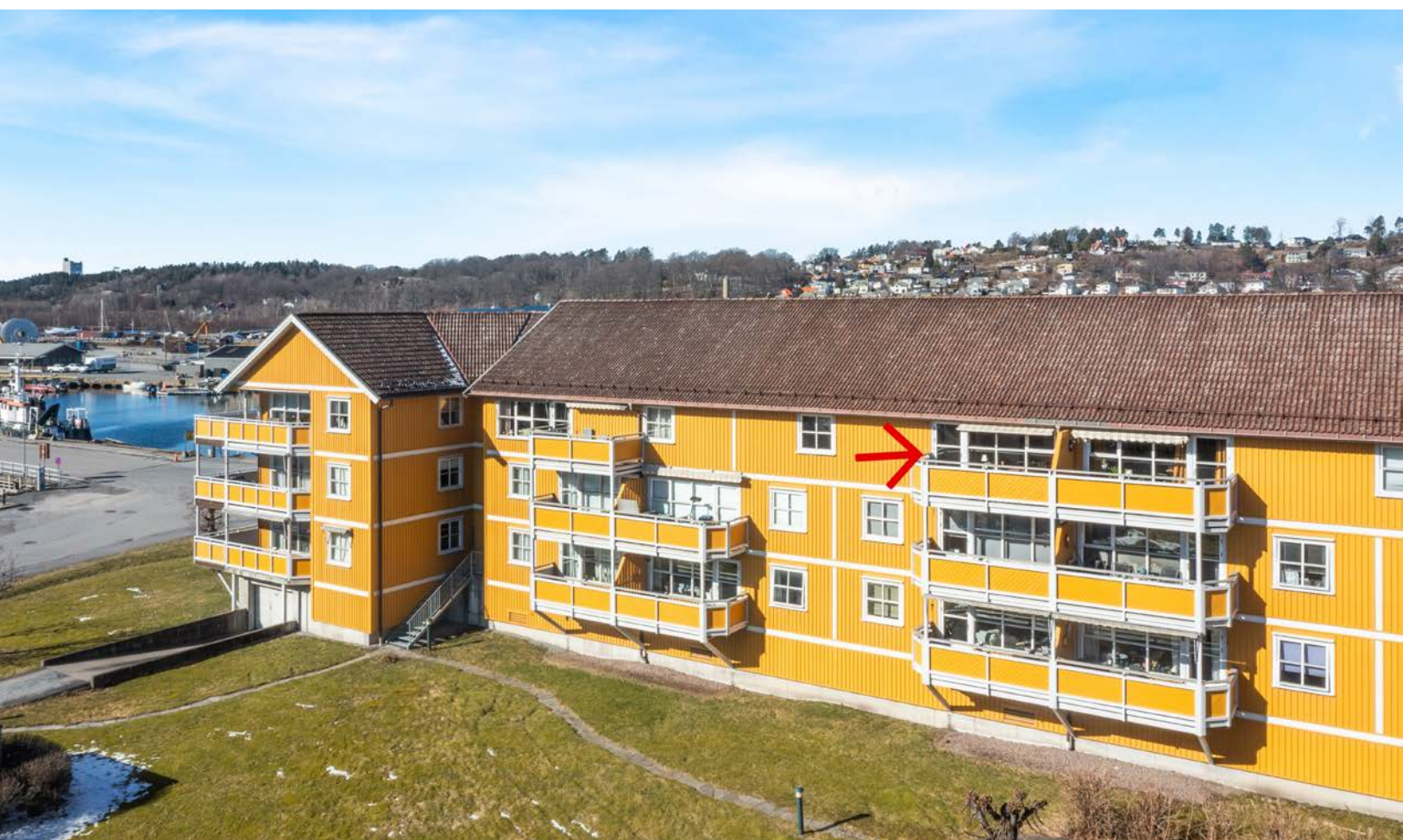
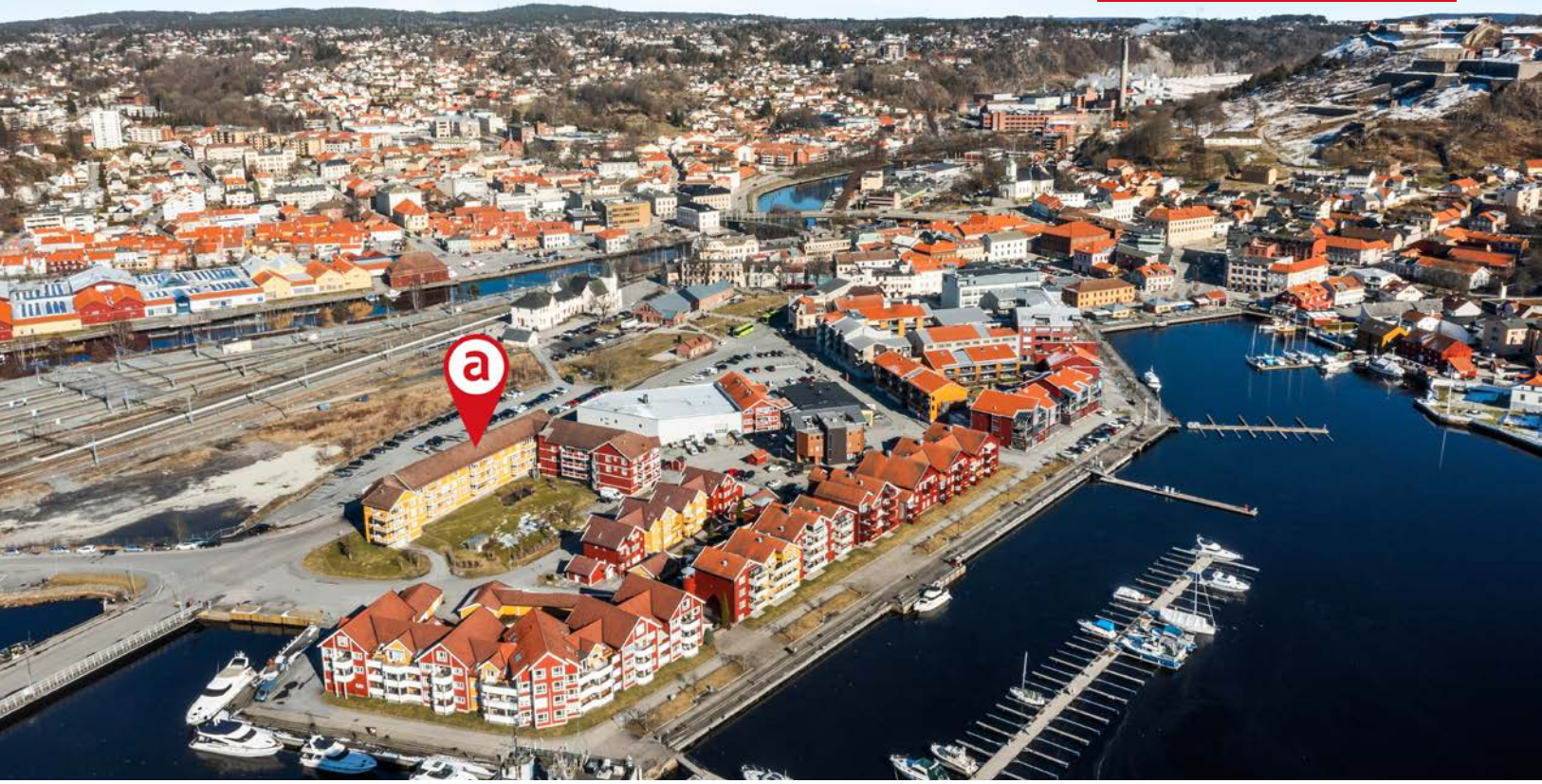


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 995 000,-  
**Omkostn.:** Kr 101 220,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 096 220,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 638,-  
**Selger:** Randi Alette Jensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 95/100 kvm  
**Tomtstr.:** 4054.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 160, bnr. 270  
**Snr.** 31  
**Oppdragsnr.:** 1101250044

# Stor og attraktiv selveier nær sjøen. Med heis og garasje.

Nå kan du sikre deg en stor og deilig selveier med vannet like ved. Heis fra parkeringskjeller og opp. Stor stue og godt eget kjøkken, 2 gode soverom og ikke minst et romslig bad/wc. I tillegg eget gjestetoalett. Velkommen til Kiellandsgate!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	163

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken og stue.

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

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong/veranda

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,41 meter.

Bod i kjeller er med som BRA-e.

Terrasse er med som TBA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4054.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Pent opparbeidet hage med plen, blomsterbed, busker og trær.

Asfaltert gårdsplass med p-plasser.

### Beliggenhet

Lunt og pent beliggende med veranda ut mot haven. Her har man en fredelig og samtidig en utrolig sentral beliggenhet med alt av restauranter og bryggepromenader rett på utsiden. Kort vei til buss og togforbindelse. Kort vei til matbutikker og Tista senteret m.m. Her bor man midt i sentrum ved havnen, med småbåthavn og gjestehavn, herlige bryggepromenader og turområder ut til Sauøya eller koselige

Sørhalden. Det er også kort vei å gå opp til Fredriksten festning som troner over havna.

Eiendommen ligger i et område definert som flomfaresone med gjentaksintervall: nesten aldri.

Eiendommen ligger i et område definert som forurenset grunn med ukjent påvirkningsgrad.

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlagte områdeanalyse.

### **Adkomst**

Heis fra garasje og opp.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

### **Bygningssakkyndig**

Takstfag AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i treverk med impregnert gulv. Det er montert terrassemarkise. Trebjelkelag i hulldekker i betong mellom etasjene. Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

3.etg. Gjennomgående leilighet med hall, 2 soverom, gjestetoalett, dusj/wc/vaskerom, stue og spisestue med utgang til solrik veranda. Romslig kjøkken med spiseplass. Bod i kjeller.

I 1.etg. er det et felles selskapsrom til fri disposisjon når man skulle trenge ekstra plass for store lag. Her er det komplett med kjøkken og utstyr, samt sittegrupper.

### **Standard**

Leiligheten fremstår som godt holdt og med standard hovedsakelig fra byggeår. Det er eikeparkett på gulv i stue. Øvrige rom med vinylbelegg. Delvis flislagt baderomsgulv. Våtromstapet på vegg. Stue, kjøkken og soverom har malt tapet på vegger. Kjøkken har en klassisk, hvit og tidløs kjøkkeninnredning. Her er det godt om benkeplass og skaplass. Plass til eget spisebord på kjøkken. Den store stuen har god plass for både spisestue og et par salonger. Fra verandaen ser man ut til hagen og videre til deler av

sjøen og båtene ved Sauøya.

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

Opplysninger om eiendommen

Leilighet

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Tettepakningene på vinduene er oppsprukket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tettepakninger bør skiftes.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er noe merker på inngangsdør og terrassedøren er slitt. Noe svelling i nedkant på terrassedør.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i treverk med impregnert gulv. Det er montert en terrassemarkise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrassemarkisen er slitt.

Tiltak

- Markise bør skiftes/utbedres.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe sprekke-dannelser og bruksmerker på parkettgulv. Noen sprekker i overgang kjøkkeninnredning/himling. Noen sprekker og bruksmerker på vegger.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag i hulldekker i betong mellom etasjene. Planavvik på opp til 35 mm målt i stue, opp til 40 mm på kjøkken og 30 mm på soverom, målt med laser over hele gulvet. 20 mm på 2 meter målt i stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

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

- Ved renovering bør gulvet avrettes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### Våtrom

#### 3. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Vegger med våtromsvinyl. Malt tak.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

- Det er noe hull i vegg etter at noe har vært montert der. Sprekker i kjøter/hjørner.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

- Overflater bør skiftes.

#### 3. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg i dusjnisse og fliser på resten av gulvet. Fliser trolig lagt over eldre belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 40 mm fra topp gulv til sluk. Lokalt fall rundt sluk, ellers tilnærmet flatt i dusjnissen. Nedsenk på 10 mm. Fall målt til 30 mm på gulvet utenfor dusjnissen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulvet er tilnærmet flatt ved dør, og det er ikke oppbrett av belegg/membran på terskel. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin vil kunne renne ut i gangen. Flisgulvet ligger høyere enn gulv på utsiden av dør. Noe sprekkdannelse og misfarging av fuger.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det bør etableres oppbrett av membran på terskel.

### 3. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er trolig belegg under fliser.

Slukristen er skiftet etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket var tørket ut på befarings. Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv i dusjnise på befarings.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 3. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har servant, toalett, dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Synlig irr på avløpsrør og vannlås på vask.

Tiltak

- Vask bør beregnes skiftet.

### Kjøkken

#### 3. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oppvaskmaskinen er ikke skrudd fast. Det mangler silikon mellom benkeplate og vegg. Vegg bak komfyr og vask er ikke sprutsikret. Det er noe heng i fronter. Noe svelling i sokkel.

Tiltak

- Oppvaskmaskinen bør festes bedre. Det anbefales montering av sprutsikring ved



vask og komfyr, samt silikonfuge mellom benk og vegg. Fronter bør justeres.

### 3. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Motoren er noe løst festet i skapet. Det mangler et deksel på lyset i ventilatoren.

Tiltak

- Motoren bør festes og det anbefales montering av deksel.

### Spesialrom

#### 3. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

På wc er det montert et toalett og en vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er irr og dryppmerker på vannlås på vask.

Tiltak

- Vasken bør beregnes skiftet.

### Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

### Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Det er montert egen jordfeilbryter. 5 kurser og en hovedsikring på 35 amp. Strøm-måler er montert i felles rom i kjelleren.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn)

eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

**Branntekniske forhold,TG3**

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kommentar: Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **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**

Hvitevarer følger med.

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**

Grunnpakke inkludert i felleskostnader. Evt oppgraderingspakker betales av den enkelte seksjonseier.

### **Parkering**

Det følger 1 parkeringsplass i parkeringskjeller med leiligheten. Se vedtektene for egne garasjebestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

85806081

## **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med usikkert aktsomhet mht radaon.

## **Diverse**

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Strøm

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 995 000

### Kommunale avgifter

Kr 7 755

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr (1/2 volumdel) og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Avgifter for vann- og avløp blir betalt via felleskostnader i henhold til sameiebrøk.

### Formuesverdi primær

Kr 715 697

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 862 788

### 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 mm.

### 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**

94/2238

## **Felleskostnader inkluderer**

Disse inkluderer Garasjeleie, TV/Internett, vann- og avløpsavgifter til Halden kommune, varmtvann, vedlikehold av fellesarealer, strøm og renhold i fellesarealer, heiskostnader, bygningsforsikring og forretningsfører mm. Det er installert vannmåler.

Styreleder opplyser at kommunen fakturerer sameiet totalt for vann og avløp. Sameiet har måler felles for hele bygget. Det er ingen avregning pr. leilighet. Vann og avløp betales via felleskostnadene. Kostnaden er fordelt via fellesutgiftene i.h.h.t. sameiebrøken.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 638

## **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke fellesgjeld.

## **Andel fellesformue**

Kr 35 417

## **Andel fellesformue dato**

07.03.2025

# Sameiet

## **Sameienavn**

Boligsameiet Kiellandsgate 9

## **Organisasjonsnummer**

979421419

## **Om sameiet**

Sameiet består av 33 seksjoner (31 boligseksjoner) og ligger i Halden sentrum. Sameiets formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

## **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Sameiet har vedtatt egne vedtekter på årsmøte april 2019.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold ihht sameiets vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Halden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 160, bruksnummer 270, seksjonsnummer 31 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:

3101/160/270/31:

13.07.1964 - Dokumentnr: 903326 - Elektriske kraftlinjer  
m/transformatorkiosk.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1995 - Dokumentnr: 4259 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3101 Gnr:160 Bnr:270

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritet etter husbankens obligasjon.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1999 - Dokumentnr: 5289 - Erklæring/avtale

Best. om bilplasser til leilighetene i 2. og 3. etasje m.m..

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2004 - Dokumentnr: 3487 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder  
parkeringsplasser i kjeller.  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegnning  
Reseksjonering  
Garasje plass nr 21 overføres fra snr 21 til snr 11

20.12.1995 - Dokumentnr: 4779 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 31  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 94/2238

-----  
Diverse påtegnning  
Reseksjonering  
Garasje plass nr 21 overføres fra snr 21 til snr 11

08.01.2009 - Dokumentnr: 11547 - Resek/fjerning av seksjon  
Fjernet seksjon:  
Snr: 5  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 8/2238  
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:  
Snr: 31  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 94/2230

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for tilbygg av balkong for boligbygg. Balkongen er vist i 3 etasjer og bebygdareal er oppgitt til 804 kvm BYA, bruksareal per etasje 804 kvm BRA datert. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 9/1-1996.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Ved inngangsdøren er hjørnet på kjøkkenet tegnet skrått. Det er bygget i vanlig 90 graders vinkel.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Det er trolig for lite dagslys på soverommene.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G263 området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjon med formål bolig/forretning/kontor og kjørevei.

I tillegg reguleringsplan G589 for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Møler-Jernbaegt med formål kjørevei/gang-/sykkelvei.

Det foreligger en reguleringsplan under arbeid G741 Stasjonsområdet med status planlegging igangsatt.

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene



kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 995 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 870 (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))

---

101 220 (Omkostninger totalt)

112 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 096 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 101 220

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18477,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, eierskiftegebyr, opplysninger fra forretningsfører, og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

26.03.2025













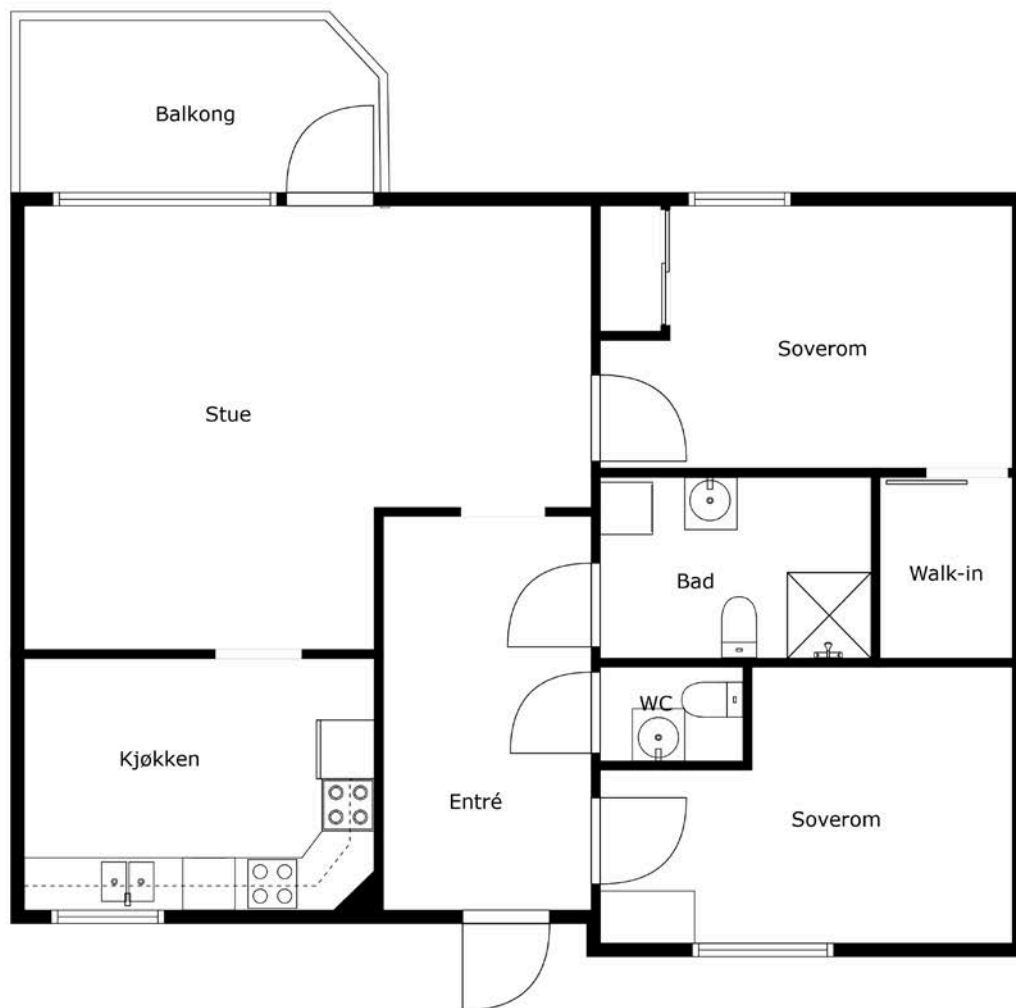












**FOTO**  
*et cetera*





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

-  Leilighet
-  Kiellands gate 9, 1767 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 160, bnr. 270, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1454

Referansenummer: IG5636

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i tredje etasje i et større sameie. Bygget er fra 1995 og har bygningsdeler hovedsakelig fra byggeår.  
Oppgraderinger og utbedringer av bygningskroppen må beregnes. Vil skje i regi av sameiet.

## Leilighet - Byggeår: 1996

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse i treverk med impregnert gulv.  
Det er montert en terrassemarkise.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.  
Trebjelkelag i hulldekker i betong mellom etasjene.  
Innvendig har boligen malte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Vegger med våtromsvinyl. Malt tak.  
Gulvet har vinylbelegg i dusjnise og fliser på resten av gulvet. Fliser trolig lagt over eldre belegg.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har servant, toalett, dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.  
Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

På wc er det montert et toalett og en vask.

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

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Det er mekanisk avtrekk på bad, wc og kjøkken. Tilkoblet felles avtrekks-anlegg i bygget.  
Ventiler i vinduer i beboelsesrom.  
Det er felles varmtvann i borettslaget. Anlegg ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Det er montert egen jordfeilbryter.  
5 kurser og en hovedsikring på 35 amp.  
Strøm-måler er montert i felles rom i kjelleren.  
Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

## Arealer [Gå til side](#)

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

Teknisk verdi bygninger 3 350 000

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

## Lovlighet [Gå til side](#)

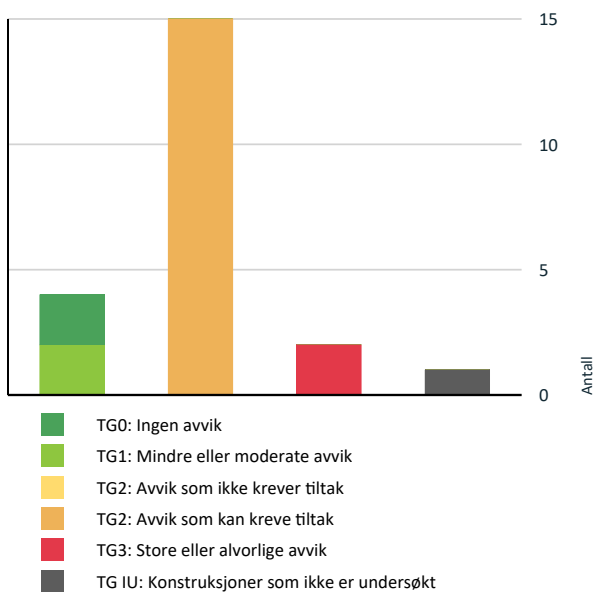
### Leilighet

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

Ved inngangsdøren er hjørnet på kjøkkenet tegnet skrått. Det er bygget i vanlig 90 graders vinkel.

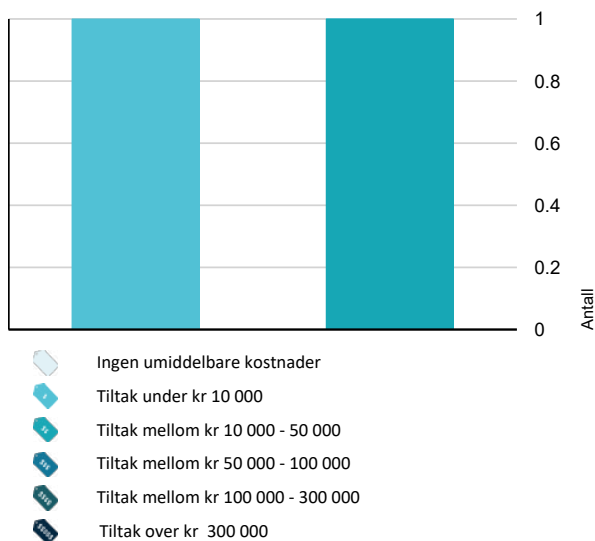
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1996

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Toalett på bad og wc skiftet av Rørlegger Kolås AS
2023	Modernisering	Rehabiliteret terrasse i regi av borettslaget/Mesterbygg AS



### ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er noe merker på inngangsdør og terrassedøren er slitt. Noe svelling i nedkant på terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

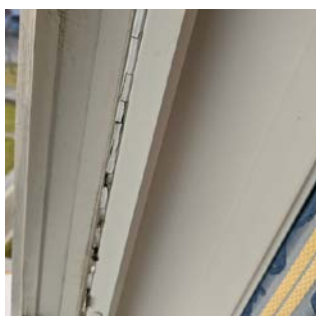
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tettepakningene på vinduene er oppsprukket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tettepakninger bør skiftes.





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

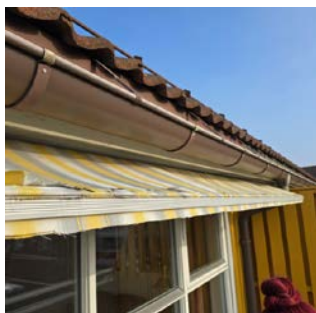
Terrasse i treverk med impregnert gulv.  
Det er montert en terrassemarkise.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Terrassemarkisen er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Markise bør skiftes/utbedres.



## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

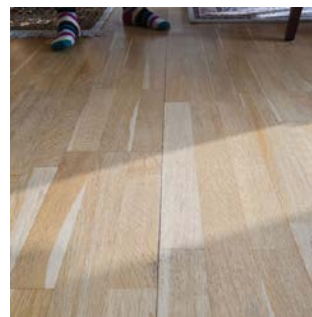
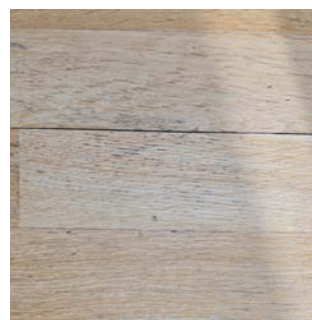
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er noe sprekkdannelser og bruksmerker på parkettgulv.  
Noen sprekker i overgang kjøkkeninnredning/himling.  
Noen sprekker og bruksmerker på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i hulldekker i betong mellom etasjene.  
Planavvik på opp til 35 mm målt i stue, opp til 40 mm på kjøkken og 30 mm på soverom, målt med laser over hele gulvet.  
20 mm på 2 meter målt i stue.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering bør gulvet avrettes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 0 Radon

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

#### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er trolig fra byggeår.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsvinyl. Malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er noe hull i vegg etter at noe har vært montert der. Sprekker i kjøter/hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Overflater bør skiftes.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg i dusjnise og fliser på resten av gulvet. Fliser trolig lagt over eldre belegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble målt fall på 40 mm fra topp gulv til sluk. Lokalt fall rundt sluk, ellers tilnærmet flatt i dusjnisen.

Nedsenk på 10 mm. Fall målt til 30 mm på gulvet utenfor dusjnisen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt ved dør, og det er ikke oppbrett av belegg/membran på terskel. Eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin vil kunne renne ut i gangen. Flisgulvet ligger høyere enn gulv på utsiden av dør.

Noe sprekkdannelse og misfarging av fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres oppbrett av membran på terskel.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er trolig belegg under fliser.

Slukristen er skiftet etter befarings.

#### Vurdering av avvik:

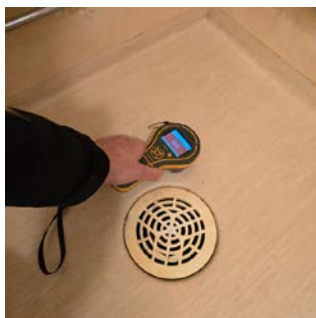
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket var tørket ut på befarings.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv i dusjnise på befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusj på vegg og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig irr på avløpsrør og vannlås på vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask bør beregnes skiftet.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet.

Det ble avdekket stålvill og stålstender, gips og isolasjon.

Det er kun målt fuktindikasjon i gips, da det ikke er svil i treverk.

Det ble målt opp til 40% RF (relativ fuktighet) ved 18°C.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppvaskmaskinen er ikke skrudd fast.

Det mangler silikon mellom benkeplate og vegg.

Vegg bak komfyr og vask er ikke sprutsikret.

Det er noe heng i fronter.

Noe svelling i sokkel.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppvaskmaskinen bør festes bedre.

Det anbefales montering av sprutsikring ved vask og komfyr, samt silikonfuge mellom benk og vegg.

Fronter bør justeres.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

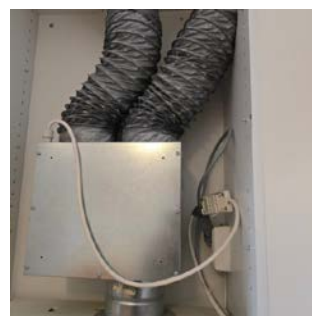
Motoren er noe løst festet i skapet.

Det mangler et deksel på lyset i ventilatoren.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Motoren bør festes og det anbefales montering av deksel.



## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

På wc er det montert et toalett og en vask.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er irr og dryppmerker på vannlås på vask.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Vasken bør beregnes skiftet.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på bad, wc og kjøkken. Tilkoblet felles avtrekksanlegg i bygget.

Ventiler i vinduer i beboelsesrom.

### TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmtvann i borettslaget. Anlegg ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Det er montert egen jordfeilbryter.

5 kurser og en hovedsikring på 35 amp.

Strøm-måler er montert i felles rom i kjelleren.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Siste kontroll ble utført av Elvia i 2014. Ingen pålegg registrert.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fellesdel og heis	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

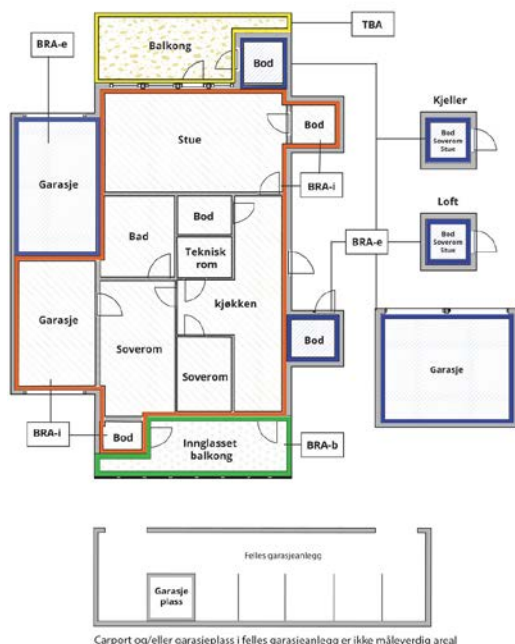
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	95	5		100	8
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue	Bod	

### Kommentar

Takhøyden er 2,41 meter.  
Bod i kjeller er med som BRA-e.  
Terrasse er med som TBA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ved inngangsdøren er hjørnet på kjøkkenet tegnet skrått. Det er bygget i vanlig 90 graders vinkel.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Terrasser rehabilitert ca i 2023 i regi av borettslaget.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er trolig for lite dagslys på soverommene.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	92	3

---

**Kommentar**

Leilighet

Terrasse og kjellerbod er ikke med i arealer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	160	270		31	4054 m <sup>2</sup>	Kommunekart-portalen	Eiet

### Adresse

Kiellands gate 9

### Hjemmelshaver

Jensen Randi Alette

### Kommentar

Tomten er felles for hele borettslaget.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et større sameie i Halden sentrum. Den ligger i tredje etasje. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter. Det er en bod og en parkeringsplass i kjelleren som er seksjonert til leiligheten.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

G-263 Området Langbrygga, Jernbanegata og rutebilstasjon. Regulert til bolig, forretning og kontor.

G-589 Reguleringsplan for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegata, regulert til kjørevei, gang- og sykkelvei.

### Om tomten

Felles tomt med asfaltert parkeringsplass, gressplen og enkel beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det finnes tinglyste seksjoneringsdokumenter.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IG5636>

## 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>	
1101250044	
<b>Selger 1 navn</b>	
Øistein Jensen	
<b>Gateadresse</b>	
Kiellandsgate 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1767
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Randi Alette Jensen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
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	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250044

## 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: ØJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Oppvaskmaskin sitter ikke fastmontert. Toalett på hvert bad byttet i 2025 av Kolås rørlegger.

#### 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

Document reference: 1101250044

## 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

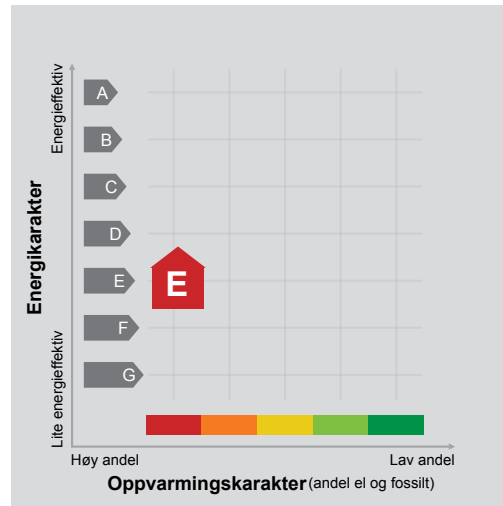
Document reference: 1101250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øistein Jensen	4d376893c3d30be143bce2 45e969307181b83eb6	10.03.2025 11:05:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250044

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

Adresse	Kiellands gate 9
Postnummer	1767
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6209653
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-89695
Dato	10.03.2025



**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.

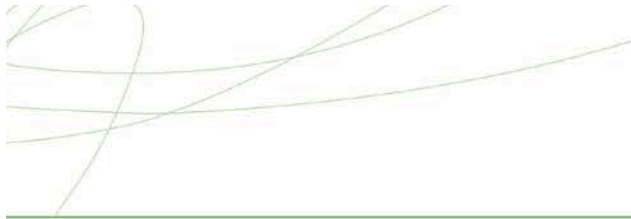
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

- Tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1995
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](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: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak på elektriske anlegg



### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

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

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Nabolagsprofil

Kiellands gate 9 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Godt voksne**
- **Enslige**



## Offentlig transport

Halden bussterminal Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 0.4 km

## Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	17 min 1.1 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	26 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	17 min 1.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Halden	4 min
Louisetomta Halden	7 min

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



## Kvalitet på skolene

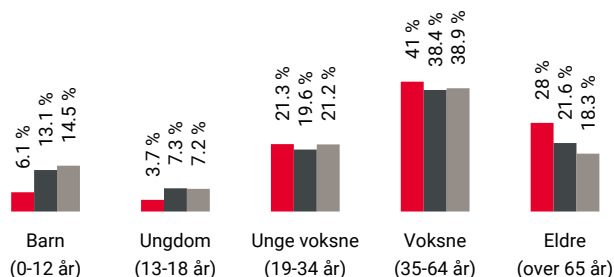
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...)	7 min	32 barn	0.5 km
Høvleriet barnehage (0-5 år)	17 min	95 barn	1.3 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	19 min	74 barn	1.4 km

## Dagligvare

Joker Torvet Halden	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Kiwi Olav Vs Gate	7 min
PostNord	0.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



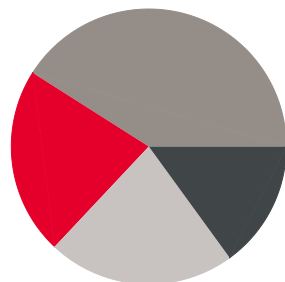
### Trafikk

Lite trafikk 72/100

## Sport

	Bakbanken - ballbinge Ballspill	14 min	1 km
	Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	15 min	1.1 km
	Timeout Energy Club	9 min	
	SKY Fitness Halden	10 min	

## Boligmasse



- 22% enebolig
- 15% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

## Varer/Tjenester

	Tista Senter	11 min
	Apotek 1 Ørnen Halden	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

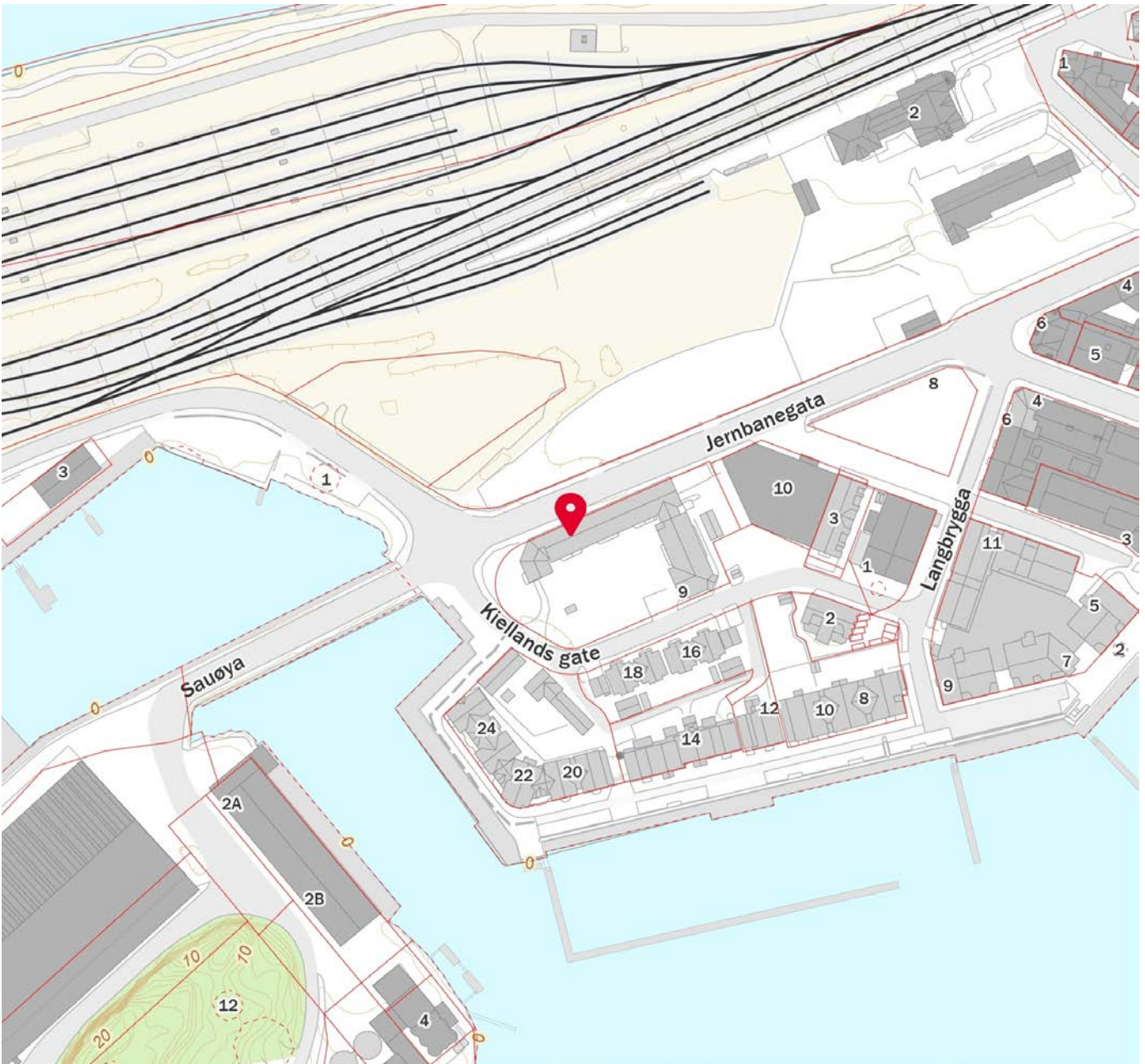


0% 62%

- Sydsiden
- Halden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 7. mars 2025 09:35  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Kiellandsgate 9 (gjelder saksnummer 5454118)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Kunde på anlegg: Randi Alette Jensen  
Adresse: Kiellands gate 9, 1767 HALDEN  
Målernummer: 7359992905683056

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.februar 2014  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS

**04. mars 2025 kl. 14:26 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



**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV  
BOLIGSAMEIET KIELLANDS GATE 9**

Sameiet:	
Organisasjonsnr.	979 421 419
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

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

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

Med vennlig hilsen  
Halden Boligbyggelag

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 07.03.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9	V <sup>3</sup> r ref.: 546/31	Fjdselsdato eier: 17.03.1934
Kiellands gate 9	Type: SAMEIE	
1776 HALDEN	Eiere: Randi Alette J ensen	
Organisasjonsnr: 979 421 419	Seksjonsnr: 31	

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	4 638	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 033
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	107
	TV/Bredb <sup>3</sup> nd	498

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 878
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 20 803

**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Roald Henning Drolsum  
 Adresse: Kiellands gate 9  
 Postnr/-sted: 1767 HALDEN  
 Telefon: Mob.: 41414464  
 E-post: roald.drolsum@luna.no  
 Webside: www.habo.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 07.03.2025**

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	35 417	Gjeld: 878	Andre inntekter: 1 739
		Utgifter: 21	

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 31		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Bygge<sup>3</sup> r: 1997  
 G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 160/270 - seksjon:31  
 Bygningstype: Byg<sup>3</sup> rd  
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 4054.5

**9: Forsikring**

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 85806081
--	--------------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 31.12.1997		SS Bnr: 306
Etasje:	Oppvarmingstype: Elektrisk energi	
Heis: Nei		
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()		
Systeml <sup>3</sup> s: Nei	Antall rom: BRA	94
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:	
Livsl <sup>3</sup> p standard: Nei	Kategori: Leilighet	

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 07.03.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Kiellandsgate 9	V <sup>3</sup> r ref.: 546/31	Fjdselsdato eier: 17.03.1934
Kiellands gate 9	Type: SAMEIE	
1776 HALDEN	Eiere: Randi Alette J ensen	
Organisasjonsnr: 979 421 419		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:



## **VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KIELLANDSGATE 9**

Vedtatt i årsmøte  
Den 24. april 2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Boligsameiet Kiellandsgate 9, og har gårdsnummer 160 og bruksnummer 270 i Halden kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. desember 1995.

Sameiet består av 31 boligseksjoner.

### **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

#### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

##### **2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer**

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

#### 2.4.2 *Garasjeplasser*

Parkeringsplasser i kjelleretasje er tilleggsdeler til bruksenhetene i 2. og 3. etasje. Salg eller utleie skal skje til annen seksjonseier. Seksjonseier som ikke disponerer parkeringsplass, skal ha fortrinnsrett ved like bud.

Hver seksjon kan i utgangspunktet kun eie en parkeringsplass. Om ingen av seksjonseierne uten parkeringsplass ønsker å kjøpe, kan andre seksjonseiere søke styret om å få kjøpe plassen. Ved salg av parkeringsplass skal styret informeres skriftlig på forhånd.

Vedlikeholdsutgiftene knyttet direkte til garasjeanlegget, så som porter, asfalt etc., skal betales av de seksjonseierne som har en parkeringsplass som tilleggsenhet.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Eierne feier sine egne plasser etter behov.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunktet skal kobles til seksjonseierens egen strømmåler/strøminntak. Ladepunktet skal ikke benyttes av andre sameiere uten samtykke fra eieren av ladepunktet.

#### 2.5. **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. **FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader til kabel TV og internett skal gjennomfaktureres til seksjonseierne med likt beløp pr leilighet.

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I tillegg til ovenstående gjelder følgende for seksjon 12,24 og 33:

Seksjonseieren påtar seg alt fremtidig vedlikehold av den påbygde terrassen mot Sauøa. Vedlikeholdet skal gjennomføres på en slik måte at terrassene holder samme standard som de øvrige terrasser i sameiet. Dersom vedlikeholdsforpliktelsen ikke overholdes kan sameiet iverksette vedlikehold for seksjonseieren sin regning.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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

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

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

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### **7.13. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

#### **7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer inkl. styreleder, og 2 varamedlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. 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.

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

#### **8.6. 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.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **9.2. Inhabilitet**

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

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## Årsmelding for 2023 Boligsameiet Kiellandsgate 9

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.  
Boligsameiet Kiellandsgate 9 ligger i Halden kommune  
Sameiet består av 33 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:  
Leder, Roald Henning Drolsum, Kiellands gate 9  
Styremedlem, Torbjørn Johansen, Kiellands gate 9  
Styremedlem, Geir Solbakken, Kiellands gate 9  
Styremedlem, May Turid Harridsleff, Kiellands gate 9  
Varamedlem, Jarle Knoph, Kiellandsgate 9

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 1 ordinært årsmøte.  
Det har vært avholdt 7 styremøter.

Sameiet har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2023.

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

- Motoren og styreenheten til garasjeporten for innkjøring til sameiets garasje ble skiftet i begynnelsen av året.
- Styret har innhentet tilbud fra og hatt møter med flere byggmestere vedrørende rehabilitering av sameiets terrasser.
- Del 1 av terrasserehabiliteringen er gjennomført: terrassene har fått nytt rekkverk, membraner er skiftet ut, og nytt gulv er lagt der membranen er skiftet ut. Maling av rekkverk og bærekonstruksjoner i metall gjenstår.
- I forbindelse med terrasserehabiliteringen ble eierne av leiligheter i sameiet belastet 1,5 mill. kr. Del 1 av rehabiliteringen kostet 0,9 mill. kr. 0,6 mill. kroner er avsatt til malerarbeider.
- Styret har i flere årsmøter orientert om status varmtvannsbeholdere. Utskifting av disse har vært under kontinuerlig vurdering. I slutten av 2023 besluttet styret at varmtvannsbeholderne skal skiftes ut. Dette vil bli gjort i begynnelsen av 2024.
- Det har vært avholdt 2 dugnader i løpet av året. Hovedfokus under dugnadene har vært vedlikehold av hageanlegget. Oppmøtet har vært bedre

enn de foregående årene. Sameiet er avhengig av godt oppmøte for at dugnadene skal la seg gjennomføre. Alternativet er å øke felleskostnadene for å finansiere innleie av ekstern hjelp.

- Lys som viser nødutganger er fortløpende utbedret. Brannslukningsutstyr i fellesområdene har fått tilsyn. Batterier i brannvarslerne i fellesområdene er skiftet ut. Rømningsveier er inspisert.

### Saker under arbeid og planlegging:

- Varmtvannsbeholderne vil bli byttet ut i begynnelsen av 2024. Det er tatt hensyn til dette i vedlikeholdsbudsjettet.

- I løpet av de første månedene av 2024 vil det bli innhentet tilbud på maling av terrassene. Det er planlagt gjennomført i annet halvår 2024. Treverket på terrassene bør tørke/krympe før malearbeidet gjennomføres. Der terrassegulvene er skiftet ut må beboerne selv sørge for å olje, beise eller mal det nye treverket.

- Lampene i kjelleren må før eller siden skiftes ut fordi lysstoffrør er blitt forbudt. Dette vil bli forsøkt utsatt til etter 2024.

### Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

I løpet av de siste årene er følgende vedlikeholdsprosjekter blitt gjennomført:

- Vinduene blitt malt utvendig.
- En yttervegg er blitt utbedret og malt.
- Innvendige lamper i fellesområdene er skiftet ut.
- Motor og styresystem i inn- og utkjøringsport er skiftet ut.
- Treverk og membraner på terrasser er blitt skiftet ut.
- Div. mindre vedlikeholdssaker er gjennomført.

### Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Samtlige beboere må sørge for at de har røkvarslere og brannslukningsutstyr som fungerer. Batteriene i røkvarslerne må skiftes av beboerne hvert år. Beboerne må kontrollere at komfyrvaktene som er installert i hver leilighet fungerer. Dersom de ikke fungerer må beboerne sørge for at de blir skiftet ut.

Eierne av leiligheter må sørge for at toaletter og kraner som står og renner utbedres med en gang dette oppdages. Rennende toaletter og kraner kan påføre sameiet og beboerne store ekstrautgifter.

Sameiet har store fellesarealer. Disse arealene vil det være svært kostbart å varme opp. Styret har besluttet at disse arealene ikke vil bli varmet opp. Panelovnene i fellesarealene skal ikke brukes.

Sameiet tillater ikke installasjon av varmepumper. Årsaken er at det skal være lett å vedlikeholde treverk, utseende fasade og mulig støy.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

## Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.23	Budsjett 2023	Resultat 31.12.22	Budsjett 2024
<b>INNETEKTER</b>					
Inndekning av felleskostnader	1	909 642	909 600	866 316	955 100
Leieinntekt garasjer og carporter		20 400	20 500	19 440	20 500
Inntekt kabel-TV		181 164	180 000	158 100	180 000
Innkrevd for periodisk vedlikehold		1 500 004	0	0	0
Andre leieinntekter		0	2 500	0	0
Strøm		1 800	0	0	0
Andre driftsinntekter		2 729	0	125 005	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 615 739</b>	<b>1 112 600</b>	<b>1 168 861</b>	<b>1 155 600</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn	2	20 500	25 000	18 000	25 000
Styrehonorar	3	48 500	48 500	48 500	48 500
Personalkostnader	2	12 122	14 200	11 839	10 400
Strøm		90 744	150 000	131 912	100 000
Renhold		72 000	75 000	98 875	79 500
Inventar		1 237	5 000	0	2 500
Vedlikehold	5	25 385	149 000	307 065	150 000
Heiskostnader		31 715	0	0	50 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		4 375	0	0	7 500
Vaktmestertjenester		0	0	0	20 000
Periodisk vedlikehold	6	942 203	0	0	600 000
Revisjonshonorar	4	36 123	98 000	88 784	2 500
Forretningsførerhonorar		65 100	0	0	68 900
Kontorrekv, telefon, porto		2 410	2 500	541	1 000
TV bredbånd		138 184	180 000	164 037	180 000
Kontigenter		806	0	0	1 000
Forsikring		154 343	100 000	96 063	115 000
Kurs		0	0	0	500
Kommunale avgifter	7	214 128	218 500	0	258 000
Bankgebyrer		4 592	3 500	2 950	4 000
Andre kostnader	8	2 911	2 500	4 140	3 000
Tap på fordringer		-19	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 866 552</b>	<b>1 071 700</b>	<b>972 705</b>	<b>1 726 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>749 187</b>	<b>40 900</b>	<b>196 156</b>	<b>-570 700</b>
<b>FINANSINNT- OG KOSTNAD</b>					
Utbytte fra Gjensidige		10 460	10 000	0	0
Renteinntekter		40 828	0	10 508	1 604
Rentekostnad		101	0	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>51 187</b>	<b>10 000</b>	<b>10 508</b>	<b>1 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>800 374</b>	<b>50 900</b>	<b>206 665</b>	<b>-569 096</b>
<b>Overføringer:</b>					
<b>Overføres til annen egenkapital</b>		<b>800 374</b>	<b>50 900</b>	<b>206 665</b>	<b>-569 096</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		243	0
Erstatningsmessige skader		0	75 792
Fordringer ansatte		0	43 109
Andre kundefordringer		0	9 816
<b>Sum fordringer</b>		<b>243</b>	<b>128 717</b>
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 137 482	313 533
Konto for skattetrekk	9	2 124	54
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 139 606</b>	<b>313 587</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 139 849</b>	<b>442 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 139 849</b>	<b>442 305</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 117 299	316 925
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 117 299</b>	<b>316 925</b>
Gjeld			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 435
Leverandørgjeld		16 605	100 443
Skyldig off. myndigheter		3 661	306
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 283	2 158
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	16 037
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 549</b>	<b>125 379</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 549</b>	<b>125 379</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 139 849</b>	<b>442 305</b>



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>316 925</b>	<b>0</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	800 374	206 665
<b>B. Årets endringer disponible midler</b>	<b>800 374</b>	<b>206 665</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>1 117 299</b>	<b>316 925</b>
Omløpsmidler	1 139 849	442 305
Kortsiktig gjeld	22 549	125 379
<b>Disponible midler</b>	<b>1 117 299</b>	<b>316 925</b>

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 3 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

### Note 2 - Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønn	20 500	18 000
Opptjente feriepenger	2 283	2 158
Arbeidsgiveravgift	9 680	9 377
Arb g avg av ferielønn	159	304
<b>Sum</b>	<b>32 622</b>	<b>29 839</b>

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og jobb for vaktmesterarbeid.

Sameiet har ingen ansatt og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Vaktmesterarbeid gjøres internt.

### Note 3 - Styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrehonorar	48 500	48 500
<b>Sum</b>	<b>48 500</b>	<b>48 500</b>

### Note 4 - Revisjonshonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjonshonorar	19 855	19 181
Honorar regnskap	16 268	69 603
<b>Sum</b>	<b>36 123</b>	<b>88 784</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 151	307 065
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 234	0
<b>Sum</b>	<b>25 385</b>	<b>307 065</b>

### Note 6 - Periodisk vedlikehold

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	942 203	0
<b>Sum</b>	<b>942 203</b>	<b>0</b>

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

Det periodiske vedlikeholdet består av: Utbedring av terrasser.

### Note 7 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr.

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale	0	419
Kontingent, fradragsberettiget	0	1 890
Kontingent NBBL	806	0
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 105	1 831
<b>Sum</b>	<b>2 911</b>	<b>4 140</b>

### Note 9 - Bankinnskudd bundne midler

	2023	2022
Bankinnskudd for skattetrekk	2 124	54
<b>Sum</b>	<b>2 124</b>	<b>54</b>

## Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Kiellandsgate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Boligsameiet Kiellandsgate 9

Styreleder	Roald Henning Drolsum (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Geir Solbakken (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Torbjørn Johansen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	May Turid Harridsleff (sign.)	21.03.2024



Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Ole Christian Rasmussen  
Per Edwin Engen  
Richard Solstad  
Mats Fredriksen

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

Til årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgt 9

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Kiellandsgt 9 som viser et overskudd på kr 800 374. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### *Etter vår mening*

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

***Ledelsens ansvar for årsregnskapet***

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

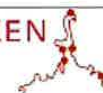
***Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet***

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, 22.03.2024  
BDT Viken AS

Ole Christian Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signatur)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kiellandsgate 9 tirsdag 02.04.2024 kl. 17:30 - Eget lokale Kiellandsgate 9.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 25.03.24

Antall fremmøtte: 14 Antall stemmeberettigede: 12 Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

### 1.2 Valg av møteleder

Roald Drolsum

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

### 1.3 Valg av referent

Sindre Vevelstad

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt

### 1.4 Valg av protokoll undertegner

Rolf Tore Sveen

Tove Drolsum

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

## 2. Styrets årsmelding for 2023

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2023

#### Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

## 3. Fastsettelse av regnskap for 2023 og orientering av budsjett 2024.

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2023, samt. budsjett for 2024.

**Vedtak:**

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2023 ble enstemmig godkjent

**4. Godtgjøring til styret**

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

**Vedtak:**

Honorar til styreleder: kr. 20.000,- + 1.500,- i kontorgodtgjørelse

Honorar til øvrige styremedlemmer: kr. 9.500,-

Totalt kr. 48.500,- + 1.500,-

Enstemmig vedtatt

**5. Valg av styrets medlemmer****5.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder:

**Vedtak:**

Roald Drolsum, velges for 2 år

Enstemmig vedtatt.

**5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem Torbjørn Johansen ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlem Geir Solbakken ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Valg av styremedlemmer:

**Vedtak:**

Styremedlem May Harridsleff velges for 2 år

Enstemmig vedtatt

**5.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av varamedlemmer:

**Vedtak:**

Rolf Tore Sveen valgt for 1 år

Ola Øyen valgt for 1 år

Enstemmig vedtatt

**5.4 Valg av valgkomite**

Valg av valgkomite: Utgår

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt



## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Valg av revisor

BDT Viken har frem til nå vært vår revisor. Styret foreslår at BDO AS Avd. Halden, Orgnr. 993 606 650, velges til ny revisor. HABO har en gunstig avtale med dette revisjonsselskapet og våre kostnader til revisjon vil bli vesentlig redusert.

#### **Vedtak:**

BDO AS Avd. Halden velges til sameiets revisor.

Enstemmig vedtatt.

## 7. Orientering om vedlikeholdsprosjekter

### 7.1 Orientering om vedlikeholdsprosjekter

Treverk og membraner, som ikke er skiftet ut tidligere, er skiftet ut. Kostnaden for dette er ca kr 900.000. Malerarbeidene gjenstår. Det er avsatt kr 600.000 til disse arbeidene. Styret holder på med å hente inn anbud. Det ser ikke ut som om kostnaden for dette vil bli større an avsetningen på kr. 600.000.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 7.2 Utskifting varmtvannsberedere

Det vises til tidligere orienteringer om varmtvannsberederne. Disse vil bli skiftet i løpet av våren. Kostnad ca. kr 110.000. Kostnaden vil bli tatt innenfor vedlikeholdsbudsjettet for 2024.

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

Møte avsluttet 18:15.

## Protokoll for Boligsameiet Kiellandsgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roald Henning Drolsum (sign.)	03.04.2024
Sekretær	Sindre Olsen Vevelstad (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Tove Drolsum (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Rolf Tore Sveen (sign.)	03.04.2024



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	160	<b>Bruksnr.</b>	270	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	31
<b>Adresse</b>	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	4 512,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
<b>Sum</b>	<b>7 757,08 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1503400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 510,00 kr	1 127,50 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1 140,15 kr	1/1	0 %	1 140,15 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
				<b>Sum</b>	<b>7 755,06 kr</b>	<b>1 938,77 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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



HALDEN, den 9. januar 1996

Brødr. Glomsrød  
v/Trond Glomsrød  
Grønland 1  
1767 Halden

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

SAK NR:004-B/95  
BYGGEPLASS:Kiellandsgate 9 GNR/BNR:160/270  
BYGGHERRE:Brødr. Glomsrød/Mesterbygg  
ANMELDER:A/S GEAS  
ANSVARSHAVENDE:Trond Glomsrød  
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART:Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.  
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED  
**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.**


ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Slangeskap justeres (knekk på slangen rettes).
2. Mekanisk ventilasjon kobles i personalavdeling 1.etasje.
3. Mekanisk avtrekksvifte monteres i forbindelse med fellesrom 1.etasje.
4. Dører til trapperom dyttes v/sokkel.
5. Lufting av kloakk føres over tak. Soilrør isoleres på loft for kondens og kuldebro mot 3.etasje.
6. Isolasjon kompletteres på loft. Vi anbefaler at den løse isolasjon behandles på toppen med ett bindemiddel og eventuelt tildekkes langs yttervegger.
7. I berederrom kjeller tettes åpninger i brannvegg.
8. Utslagsvask vaktmesterkontor skal utføres med overløp.
9. Utvendig rampe m/rekkverk hovedinngang skal tilfredsstillende krav til atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede.
10. Noe arbeider gjenstår med balkonger. Dører til balkonger skal ikke kunne benyttes før balkonger er ferdige.
11. Utvendige beslag og noe innvendig listing/montering gjenstår.
12. Merknader i fra Norsk heiskontroll i brev datert 19.desember 1995 skal etterkommes snarest.
13. Rom for søppel/sykler oppføres.
14. Trapperekker utføres som avtalt.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Snarest og innen 1.mars 1996

**ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.**  
BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Med hilsen

  
Sverre Juul Hansen  
Bygningssjef



## Halden kommune

### Byggesak

Sameiet Kiellandsgate 9  
Kiellandsgate 9  
1767 HALDEN

Att. Torbjørn Johansen

Deres ref:                      Vår ref:                      Arkivkode:                      Saksbehandler:                      Dato:  
   2018/3227-4                      160/0270                      Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21                      06.05.2019

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 26.04.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for tilbygg av balkong for boligbygg. Balkongen er vist i 3 etasjer og bebygdareal er oppgitt til 8,4 m<sup>2</sup> BYA, bruksareal pr. etasje 8,4 m<sup>2</sup> BRA.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kiellandsgate 9, 1767 HALDEN	160	0270		

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 19.06.2018, vedtaksnr:2018/85.

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

#### Klageadgang

Det kan klages 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

Kristine Schneede  
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt  
byggesaksbehandler

---

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no

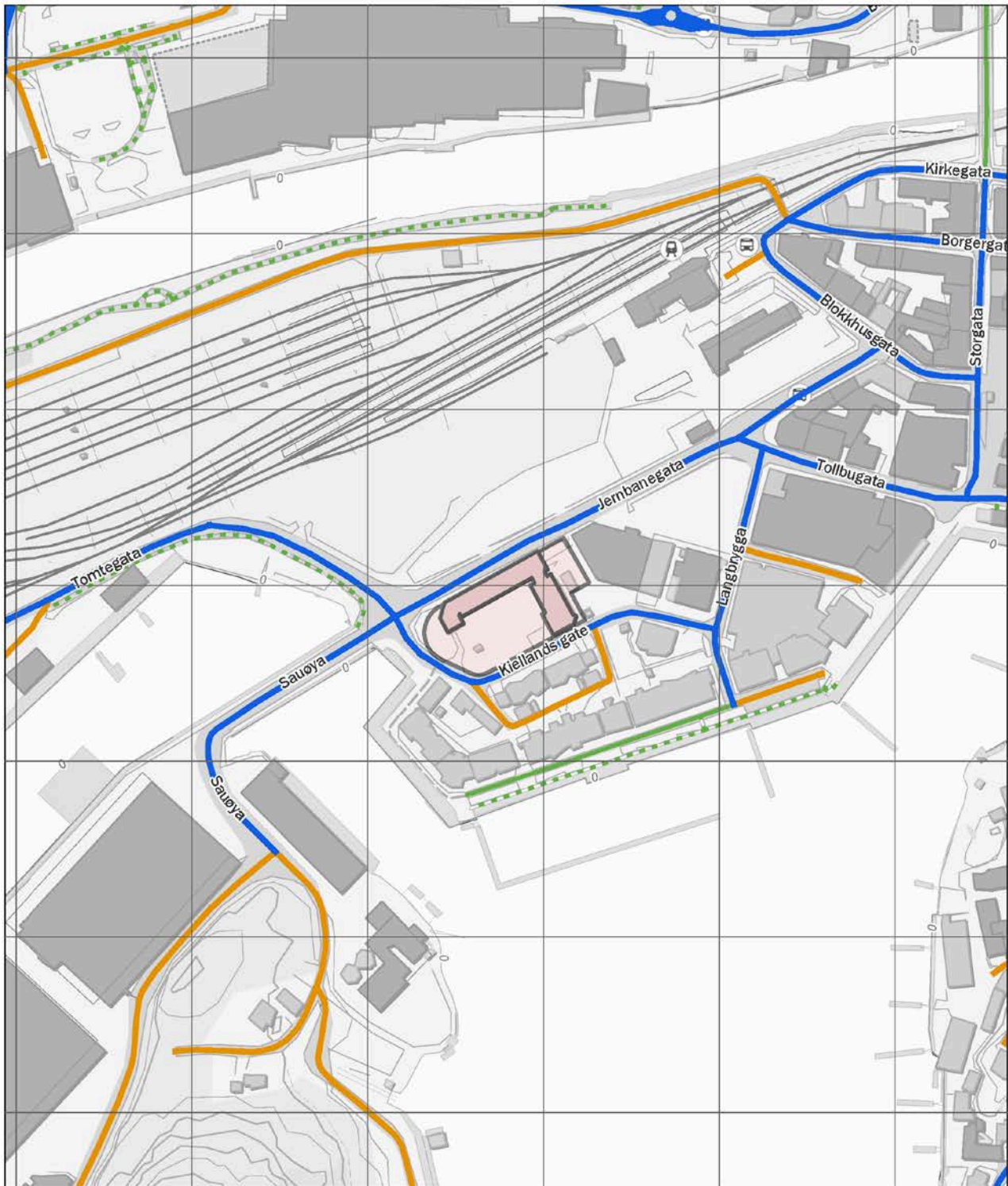
**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

Kopi til:  
Mona Bech  
Per Olaussen  
Willy Elders  
Mona Øraas  
Kawa Sadeq  
Marit Nilsen  
Siri Lindberg

Økonomi og plan  
Renovasjon  
Miljø og landbruk  
Geodata  
Kommunalteknikk  
Kommunalteknikk  
Økonomi og plan



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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	270	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Kiellands gate 9, 1767 HALDEN								

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

Det tas forbehold om 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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 4 054 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan



<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H-130
	<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	<b>Delareal</b>	10 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål, Nåværende
	<b>Delareal</b>	4 053 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H-390
	<b>KPFare</b>	Annen fare
	<b>Delareal</b>	3 624 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende
	<b>Delareal</b>	421 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Veg, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-263	
<b>Navn</b>	Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	18.02.1988	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/60/G-263.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/60/G-263.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 701 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Feltnavn</b>	BF6
	<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Feltnavn</b>	BF7
	<b>Delareal</b>	1 098 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Feltnavn</b>	BF5
	<b>Delareal</b>	8 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei
	<b>Delareal</b>	1 174 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veigrunn
<b>Id</b>	G-589	
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegt.	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	29.09.2005	

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/194/G-589.pdf>

---

**Delarealer**      **Delareal** 4 m<sup>2</sup>  
                         **Formål** Kjørevei

---

**Delareal** 61 m<sup>2</sup>  
**Formål** Gang-/sykkelvei

---

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** G-741

---

**Navn** Stasjonsområdet

---

**Status** Planlegging igangsatt

---

**Plantype** Områderegulering

---



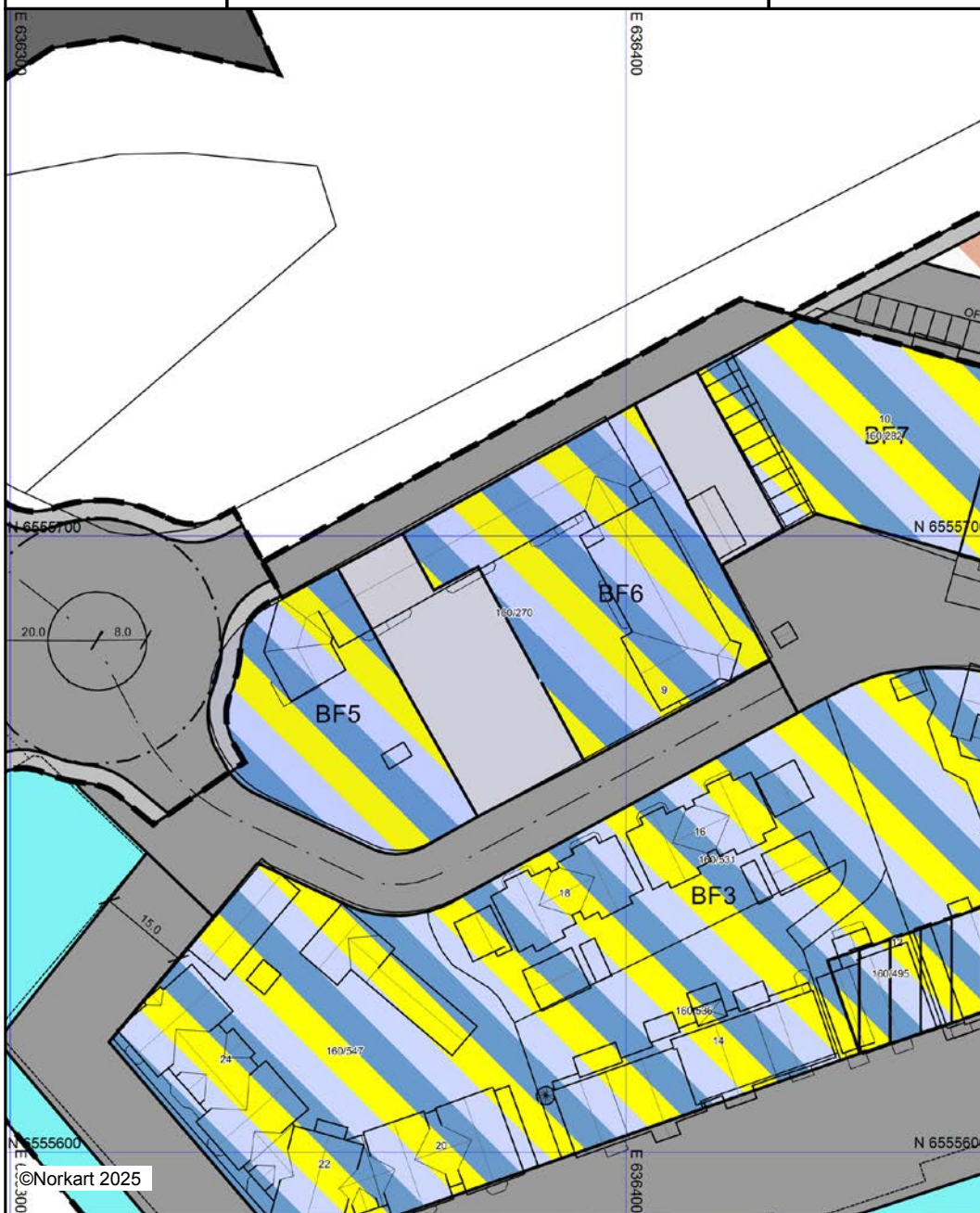
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 160/270/0/31  
Adresse: Kiellands gate 9  
Utskriftsdato: 07.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

	Område for industri/lager
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Havneområde i sjø
	Park
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjø
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

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

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### *Bygninger*

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

HALDEN KOMMUNE.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM LANGBRYGGA, JERNBANEGATA OG RUTEBILSTASJONEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

-----

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
  - Område for boliger / forretn., kontor
  - Trafikkområde.
  - Spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
  - Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.
  - Felles trafikkområde.

Felles bestemmelser for hele planområdet.

3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bestemmelser for områder for boliger / forretn., kontor.

4. Områdene merket B/F3-8 benyttes til boligformål og/eller forretnings- og kontorformål med tilhørende anlegg.
5. Største tillatte etasjetall er 3 etasjer, og gesimshøyden må ikke overstige eksisterende sjøboders (Sl) mønehøde med mer enn en meter.
6. Bygninger langs kaikanten mot havnebassenget skal ha takvinkel mellom 20 og 45 , og hovedmaterialbruk som eksisterende sjøboder.

7. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, så fremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.
8. Byggegrense faller sammen med grense for reguleringsformål bortsett fra frisikt-soner.
9. Innen områdene B/F 3, og B/F 5-8 bebygges, stilles det krav om bebyggelsesplan etter Plan- og bygningslovens 28-2.

Bestemmelser for spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

- 10 Området skal benyttes til de samme formål som angitt under pkt.4 ovenfor. Eksisterende bygninger innenfor området er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaring gitt betegnelsen "verneverdige bygninger". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
  - a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, hovedtakform og etasjetall.
  - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
  - c) Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at hovedform, dimensjoner og hovedmaterialer holdes tilsvarende eksisterende. Inngrep bør skje i samråd med antikvariske myndigheter.
  - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

Spesialområde for kommunalteknisk anlegg.

11. Området (S2) skal benyttes til kommunens byvekt med tilhørende bygning.

Trafikkområder.

12. Områdene merket med grå farge omfatter trafikkareal som skal opparbeides med inndeling i kjøreveier, fortau, gang/sykkelveger, parkeringsareal, kaiareal og grøntrabatter o.l. i henhold til detaljert gatebruksplan. Eksisterende kaianlegg skal fortsatt disponeres av havnevesnet som trafikk- og småbåthavn.

I samsvar med kommunestyrevedtak 18/2-1988.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 160, Bruksnr 270, Seksjonsnr 31	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	301 Sydsiden
Veiadresse:	Kiellands gate 9, gatenr 3675	<b>Valgkrets:</b>	1 Halden
(fra bruksenhet)	1767 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	20.12.1995	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	94/2 230
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	4 054,5 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
10635	04 - Kommune	Langbrygga	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	13.12.2017		
Oppdatert:	09.06.2024	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=10635">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=10635</a>	

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/160/270	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/160/270/0/1	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/2	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/3	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/4	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/6	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/7	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/8	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/9	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/10	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/11	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/12	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/13	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/14	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/15	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/16	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/17	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/18	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/19	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/20	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/21	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/22	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/23	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/24	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/25	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/26	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/27	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/28	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/29	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/30	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/31	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/32	0,0
		Mottaker	3101/160/270/0/33	0,0



Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/270	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/160/270/0/1	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/2	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/3	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/4	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/6	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/7	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/8	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/9	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/10	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/11	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/12	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/13	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/14	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/15	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/16	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/17	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/18	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/19	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/20	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/21	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/22	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/23	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/24	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/25	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/26	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/27	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/28	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/29	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/30	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/31	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/32	0,0
			Mottaker	3101/160/270/0/33	0,0
Reseksjonering	Forretning:	21.12.2010	Etablert/Endret	0101/160/270/0/5	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2010	Etablert/Endret	3101/160/270	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/30	0,0
		Etablert/Endret	3101/160/270/0/31	0,0	
		Etablert/Endret	3101/160/270/0/32	0,0	
		Etablert/Endret	3101/160/270/0/33	0,0	

Reseksjonering	Forretning:	08.01.2009	Etablert/Endret	0101/160/270/0/5	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2010	Etablert/Endret	3101/160/270	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3101/160/270/0/33	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kiellands gate 9	H0306	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	8,4	Rammetillatelse:	16.01.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 110,0	Igangset.till.:	17.02.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 110,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	01.02.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	6209653			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 053,0		1 053,0				
H01	11		1 033,0		1 033,0				
H02	12		1 095,0		1 095,0				
H03	9		929,0		929,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

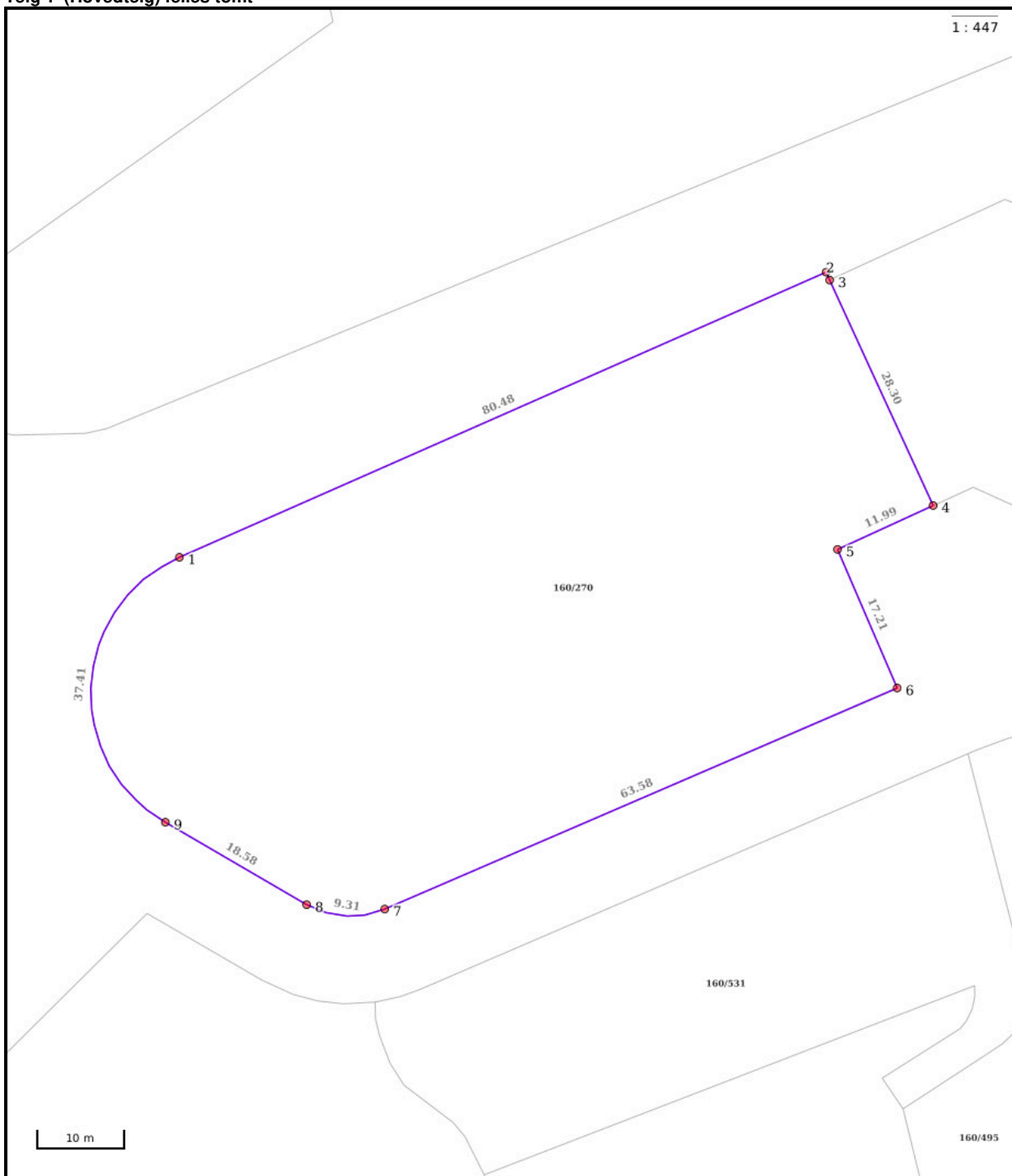
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 4 054,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 687,92	636 340,96	80,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 555 726,86	636 411,39	0,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 726,01	636 411,87	28,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 555 701,46	636 425,95	11,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 555 695,48	636 415,56	17,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 555 680,34	636 423,75	63,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 555 650,07	636 367,84	9,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 555 649,79	636 358,87	18,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 555 657,63	636 342,02	37,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 160/270/0/31  
Adresse: Kiellands gate 9  
Dato: 07.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-160/270/0/31, Kiellands gate 9, 1767 HALDEN



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	17.02.2025	Vær oppmerksom
Forurenset grunn	21.02.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

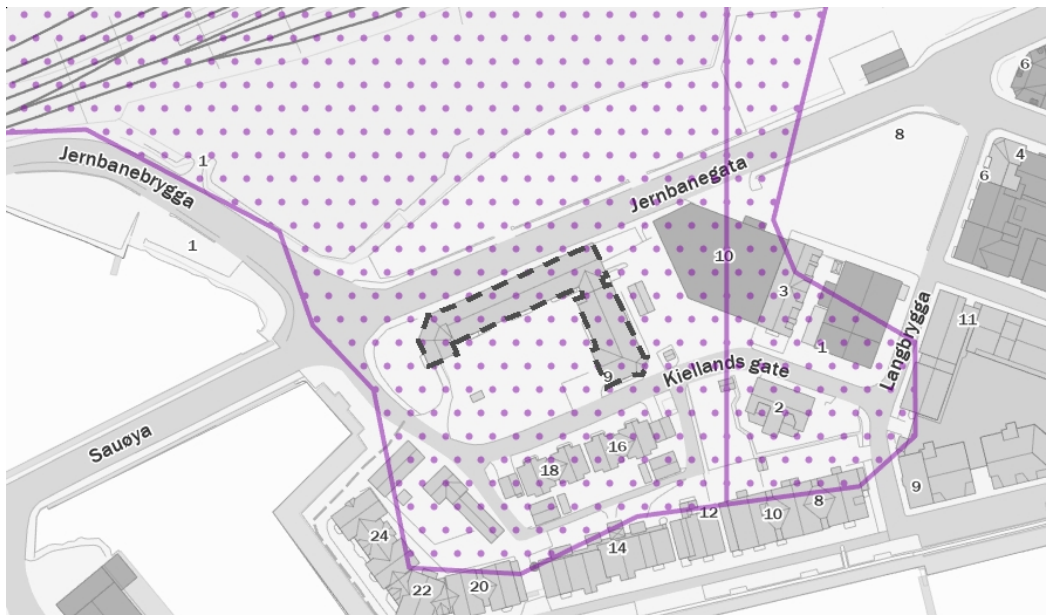
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	131 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.08 km

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








## Flomfaresoner

Sist sjekket:	17.02.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

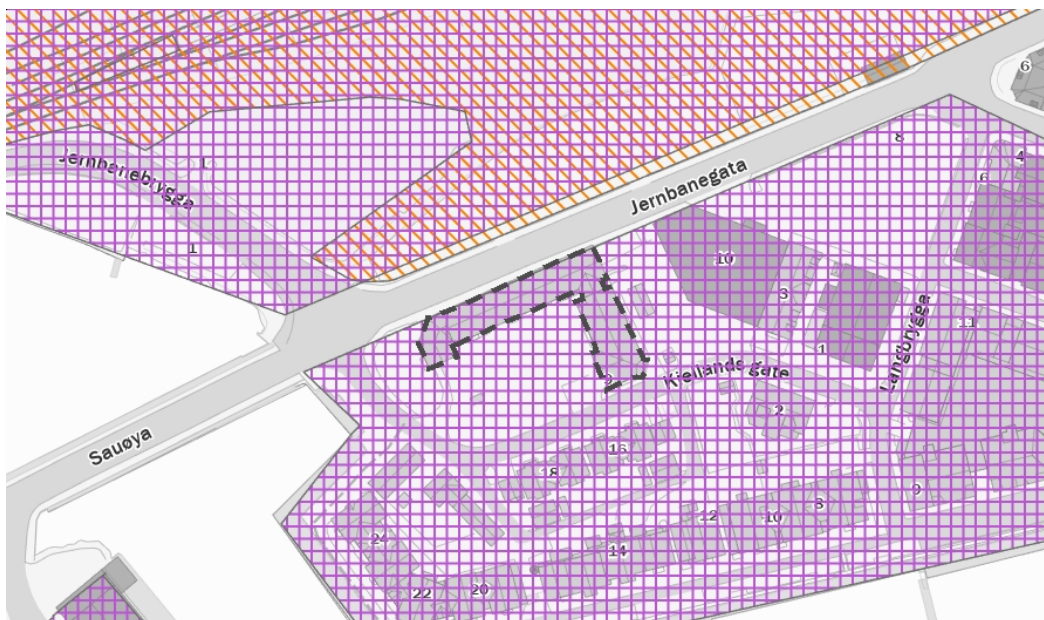
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Forurenset grunn

Sist sjekket: 21.02.2025

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

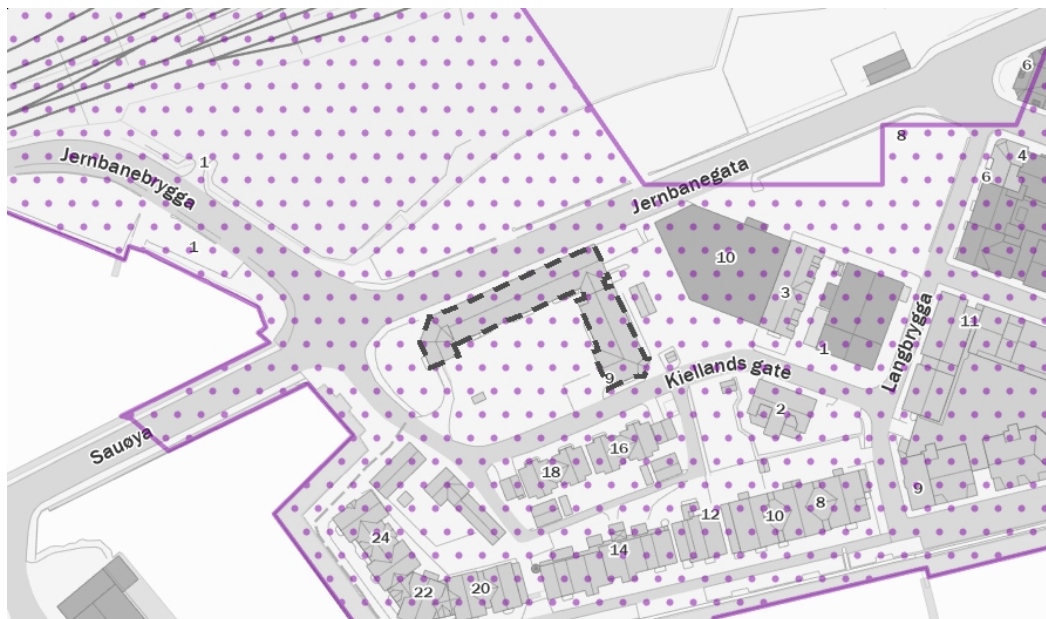
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser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

Kilde: Miljødirektoratet

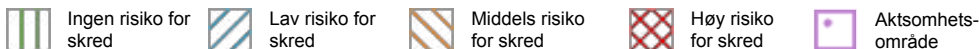
## Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

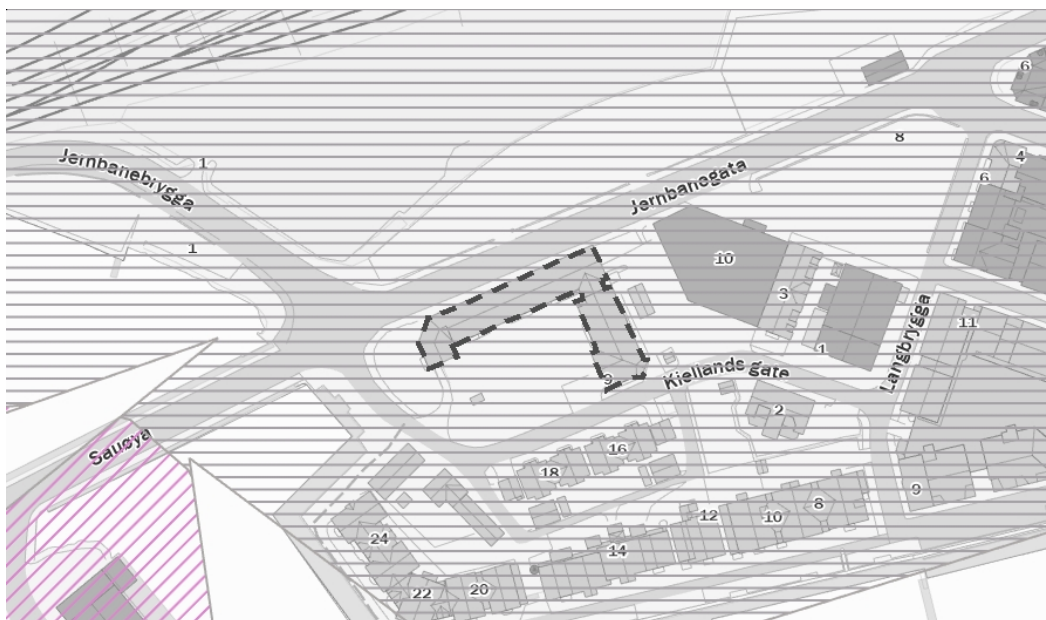
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010566	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

---

## Om dokumentet

### Ident

1995/4779/2

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**TINGLYST**  
 20 DES. 1995  
 SORENSKRIVEREN I HALDEN  
 DAGBOKNR: 4779

### Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner


Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Halden Sparebanks Eiendomsmegling,	Wiels Plass 1771 HALDEN	69182200

1. Eiendom	Gnr. 160	Bnr. 270	Fnr.	Kommune	Halden
------------	----------	----------	------	---------	--------

2. Hjemmels- haver	Navn	Fødselsnummer
	Halden Kommune	



Doknr: 4779 Tinglyst: 20.12.1995 Emb. 002  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	--

4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at
	<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal          eller  <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.          eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen          eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>

5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7
-----------------------	---

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	64		21	B	62		41			
2	B	55		22	B	62		42			
3	B	55		23	B	62		43			
4	B	55		24	B	92		44			
5	N	8		25	B	120		45			
6	B	60		26	B	62		46			
7	B	62		27	B	62		47			
8	B	62		28	B	60		48			
9	B	62		29	B	94		49			
10	B	62		30	B	94		50			
11	B	62		31	B	94		51			
12	B	92		32	B	94		52			
13	B	88		33	B	92		53			
14	B	31		34				54			
15	B	62		35				55			
16	B	62		36				56			
17	B	60		37				57			
18	B	62		38				58			
19	B	62		39				59			
20	B	62		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2238		Sum teller skal stemme m. nevner		2238		Sum teller skal stemme m. nevner			

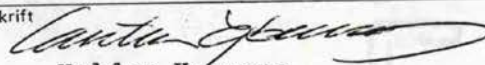
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Kiellandsgate 9

## 7. Supplerende tekst

PSE  
 PEC  
 Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr.10.000,- i hver seksjon.  
 Husbanken gis 1. prioritet for sin første tinglyste obligasjon.

Dato 15.12.1955

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

  
 Halden Kommune

Sted Halden

 Glomsrød & Mesterbygg ANS  
 (BYGGHERRE)

Tinglysingsstempel

1. etg.

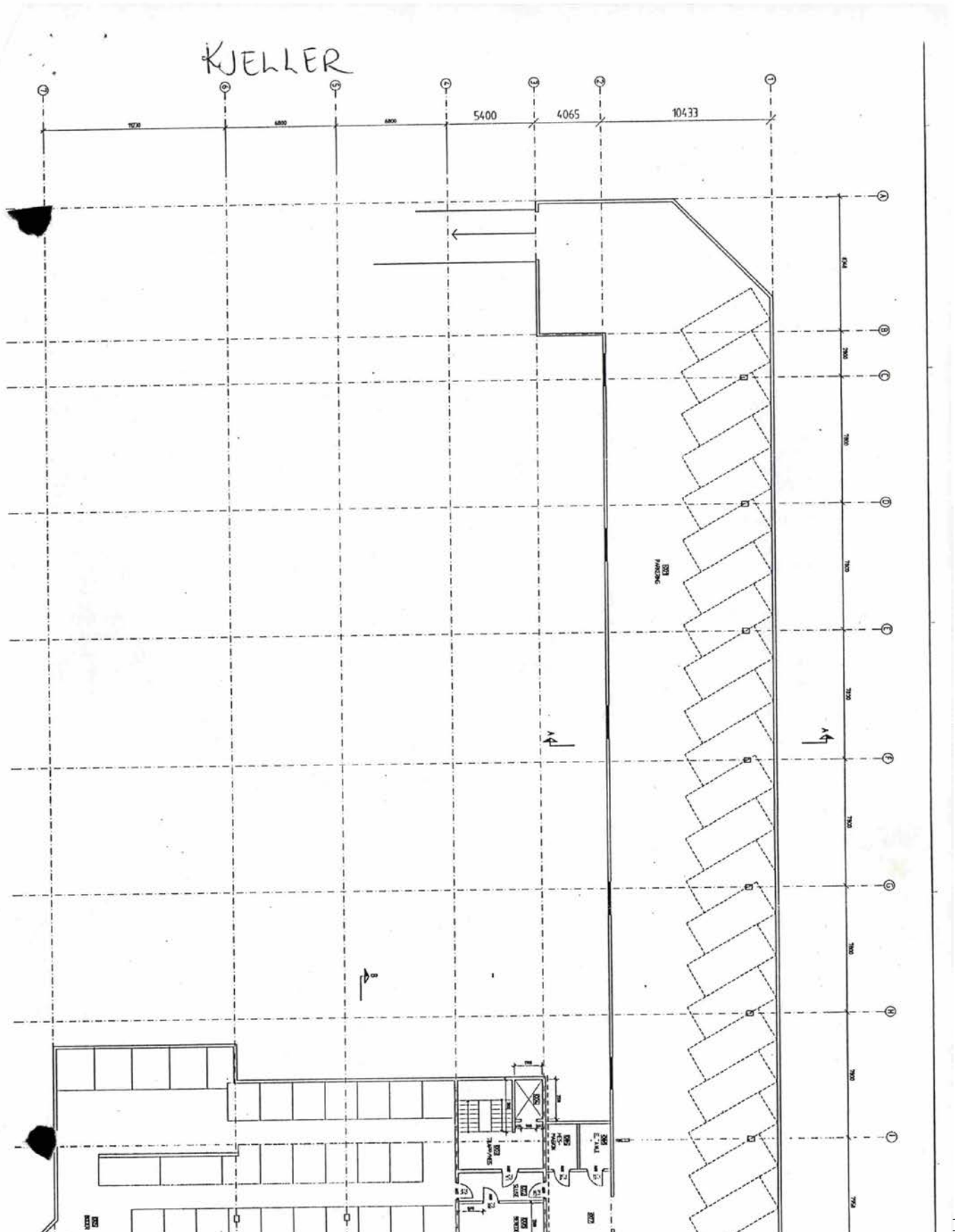




2. etg.







## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010568	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

---

## Om dokumentet

### Ident

2004/3487/2

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

 Blankett nr **62-1502**

Begjæringskjemaet sendes til Halden kommune,	<b>TINGLYST</b> - 1 JULI 2004 HALDEN TINGRETT DAGBOKNR.: 3487	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering
---	--	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og utvikling for videreekspeidering til røkvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0101	Halden	160	270		13-33

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
Se side 2			



Doknr: 3487 Tinglyst: 01.07.2004 Emb: 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1				11				21	B	62	B	31	B	94	B
2				12				22	B	62	B	32	B	94	B
3				13	B	88	B	23	B	62	B	33	B	92	B
4				14	B	31	B	24	B	92	B	34			
5				15	B	62	B	25	B	120	B	35			
6				16	B	62	B	26	B	62	B	36			
7				17	B	60	B	27	B	62	B	37			
8				18	B	62	B	28	B	60	B	38			
9				19	B	62	B	29	B	94	B	39			
10				20	B	62	B	30	B	94	B	40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2238 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

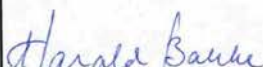
#### 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>

 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.  
 Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.  
 Reseksjoneringen innebærer:

 Deler av fellesareal i kjeller, p- plasser, gjøres til tilleggsdeler for seksjonene:  
 Snr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.  
 Reseksjoneringen medfører ingen andre endringer.

#### Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

  
 Harald Bakke

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

**62-1502**

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
260775	Johannes Solberg	13,14	1/2
180330	Liv Solberg	13,14	1/2
270617	Gunnar Fagerberg	15	1/2
050620	Inger Fagerberg	15	1/2
120130	Else Synnøve Midtlien	16	1/1
290680	Atle Frang Svendsen	17	1/1
200432	Zofija Kocevar	18	1/1
130452	Kjell Georg Nilsen	19	1/1
211249	Amund Sjøvold	20	1/1
270213	Ragnhild Ovidia Lie	21	1/1
010522	Astrid Bakke	22	1/1
240719	Eivind Glomsrød	23	1/1
281215	Målfrid Solberg	24	1/1
290640	Uwe Puzicha	25	1/2
121154	Tone Lisbeth Puzicha	25	1/2
110451	Rolf Tore Sveen	26	1/1
160678	Roland Al- Harbi	27	1/1
181034	Egil Stensrud	28	1/1
240237	Aud Dortea Fogth	29	1/1
160126	Sverre Johnsen	30	1/2
260523	Ruth Margareth Johnsen	30	1/2
271032	Trygve Magnussen	31	1/1
110826	Inger Carlsson	32	1/1
200823	Leif Annar Olsen	33	1/1

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

  
 Harald Bakke

## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

**62-1502**

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDETEREGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: <ol style="list-style-type: none"> <li>Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)</li> <li>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)</li> <li>Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)</li> <li>Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)</li> <li>Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)</li> </ol>

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Halden 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke	

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

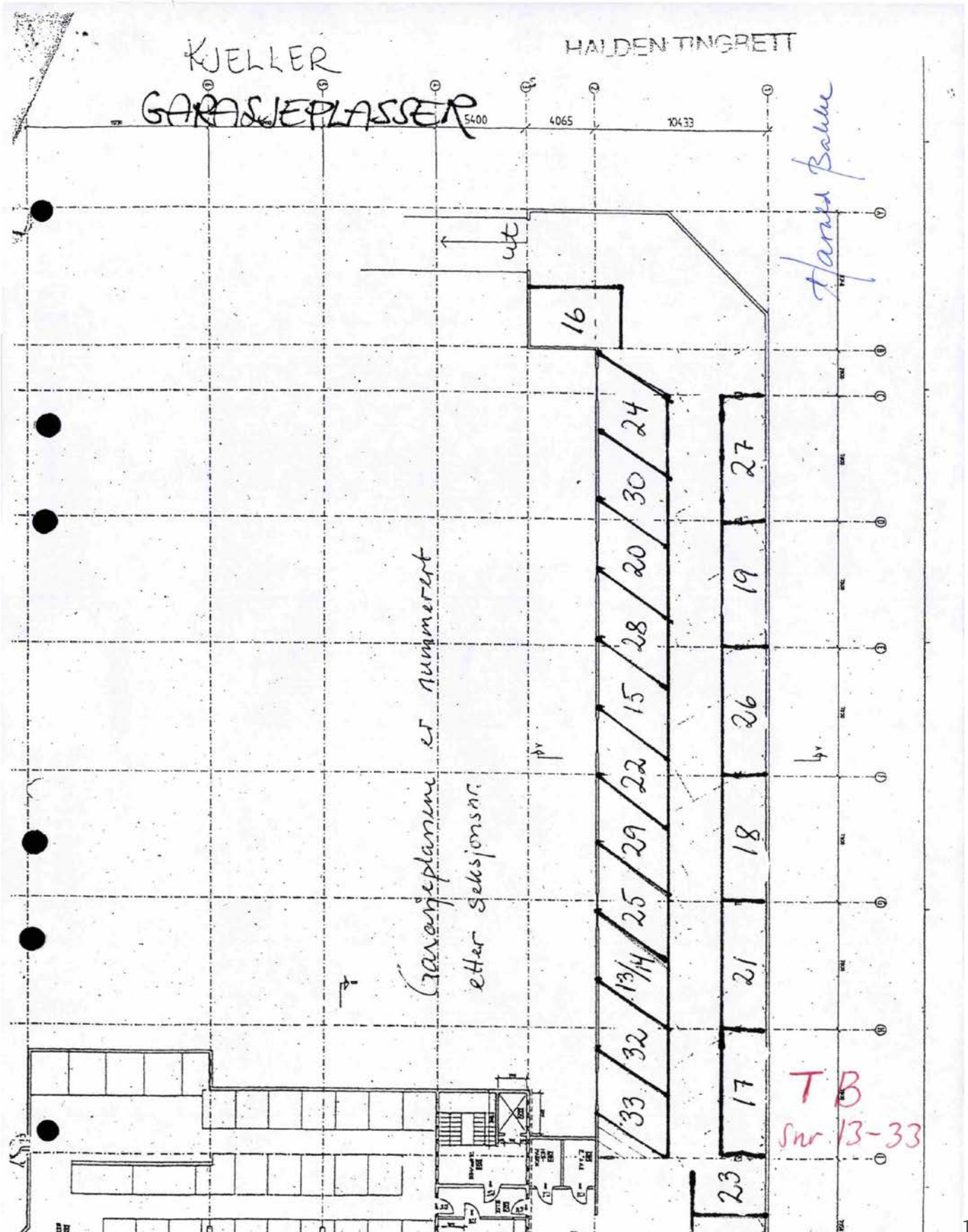
 Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.
Halden - 26/05-04	<i>Harald Bakke</i>	Harald Bakke

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Halden kommune erklærer at tillatelse til reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.	
160	270		13-33	<b>i Halden kommune</b>
Dato	Underskrift	Stempel		
02.06.2004	<i>J.S.Olsen</i> J.S.Olsen oppm.sjef			

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registret partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010569	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

---

## Om dokumentet

### Ident

2009/11547/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**Begjæring<sup>1)</sup> om**
 oppdeling i eierseksjoner
  reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Halden kommune</i>	
Adresse	
Postnr.	Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <i>974591693</i>	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel
 Doknr: 11547 Tinglyst: 08.01.2009 <b>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</b>

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	Halden	160	270		1-33

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
Se vedlagt hjemmelsliste		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	64		13	B	88		25	B	120		37			
2	B	55		14	B	31		26	B	62		38			
3	B	55		15	B	62		27	B	62		39			
4	B	55		16	B	62		28	B	66		40			
				17	B	60		29	B	94		41			
6	B	60		18	B	62		30	B	94		42			
7	B	62		19	B	62		31	B	94		43			
8	B	62		20	B	62		32	B	94		44			
9	B	62		21	B	62		33	B	92		45			
10	B	62		22	B	62		34				46			
11	B	62		23	B	62		35				47			
12	B	92		24	B	92		36				48			
Sum tellere:								<i>2230</i>	= nevner:		<i>2230</i>				

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

Seksjon 5 gjøres om til fellesareal for sameiet.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

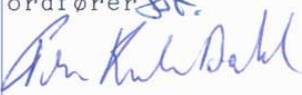
- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig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

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

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

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

**7. Underskrifter**

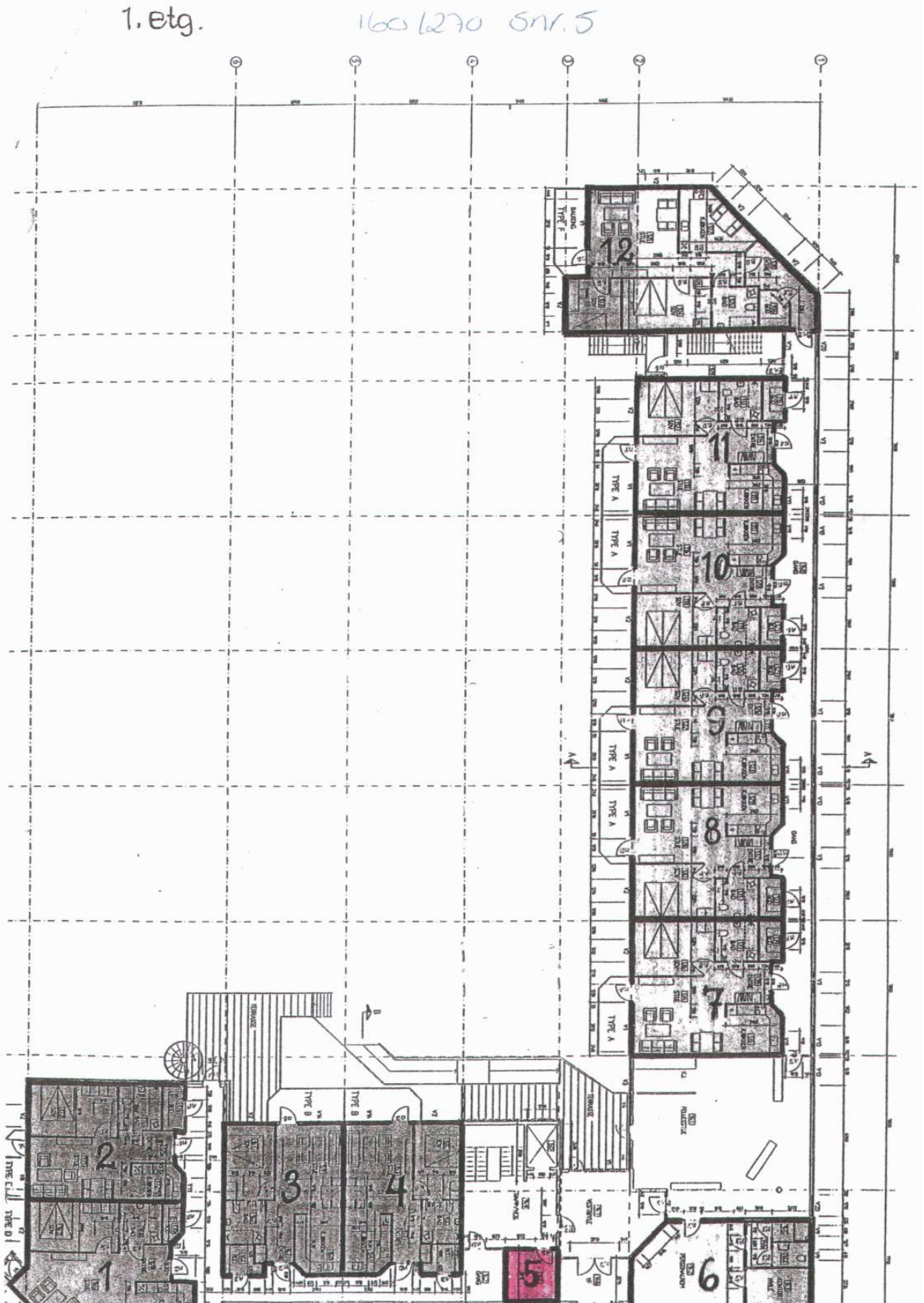
Sted, dato Halden, 07.11.2008	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Per-Kristian Dahl ordfører <i>PKD</i>  Ordføreren i Halden	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
----------------------------------	--	---

<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup></b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
<i>Armund Sivvold</i> <i>Høykardsriff</i> <i>Juulien</i>	
Sted, dato Halden, 15/12-2008	Underskrift Boligsameiet Kiefflands gate 9 <i>Jagt Thuen</i>

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
160	270		1-33
			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift	
Halden 22.12.2008		<i>J.S.Olsen</i> J.S.Olsen oppm.sjef	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <b>HALDEN KOMMUNE</b>          Oppmålingsmyndigheten       </div>			

**Noter:**

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



## Naboliste for Bygge- og delesaker

---

### Hjemmelshaver(e):

Eiendom: 160/270/0/1  
 Eiendommens adresse : KIELLANDS GATE 9

---

Hjemmelshaver      BONNA PETTER  
 Adresse              GRENADERVEIEN 11  
 Postnr / poststed    1769 HALDEN  
 Rolle :                H  
 Status:                B

---

### Nabo(er):

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
BONNA PETTER	GRENADERVEIEN 11	1769 HALDEN	H	B

Eiendom  
160/270/0/1  
Eiendomsadresse  
KIELLANDS GATE 9

---

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KIRKERØD HANS PETTER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B

Eiendom  
160/270/0/2  
Eiendomsadresse  
KIELLANDS GATE 9

---

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
ULSRØD ANNE-GRY KVÆRNER	ØSTENSVIG ØVRE	1798 AREMARK	H	B

Eiendom  
160/270/0/2  
Eiendomsadresse  
KIELLANDS GATE 9

---

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
KNOPH JARLE HENRIK	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B

Eiendom  
160/270/0/3  
Eiendomsadresse  
KIELLANDS GATE 9

---

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
NAKKEN ALFHILD ELISABETH	KORSGATA 25	0551 OSLO	H	B

Eiendom  
160/270/0/4  
Eiendomsadresse  
KIELLANDS GATE 9

---

## Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester HALDEN KOMMUNE  Eiendom 160/270/0/5  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse POSTBOKS 150	Postnr / poststed 1751 HALDEN	Rolle H	Status H
Hjemmelshaver/Fester SAMUELSEN JON ATLE  Eiendom 160/270/0/6  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester RUSTAD GRETHE  Eiendom 160/270/0/7  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester JENSEN ODDVAR EGIL  Eiendom 160/270/0/8  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse	Postnr / poststed 0000	Rolle H	Status D
Hjemmelshaver/Fester JENSEN SOLVEIG HOFF  Eiendom 160/270/0/8  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester BRANDSTORP RUTH KRISTIANE  Eiendom 160/270/0/9  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B
Hjemmelshaver/Fester BRANDSTORP THEODOR  Eiendom 160/270/0/9  Eiendomsadresse KIELLANDS GATE 9	Adresse KIELLANDS GATE 9	Postnr / poststed 1767 HALDEN	Rolle H	Status B



## Naboliste for Bygge- og delesaker

<b>Hjemmelshaver/Fester</b> BAKKE JON EIVIND  <b>Eiendom</b> 160/270/0/10  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> FRYDENBERG ASBJØRG  <b>Eiendom</b> 160/270/0/11  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	<b>Postnr / poststed</b> 1777 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> FRYDENBERG TOR ØIVIND  <b>Eiendom</b> 160/270/0/11  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> HOFGÅRDLØKKVEIEN 21 C	<b>Postnr / poststed</b> 1777 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> THUEN AAGE MAGNE  <b>Eiendom</b> 160/270/0/12  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> DROLSUM ROALD HENNING  <b>Eiendom</b> 160/270/0/13  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> NITTEDALSGATA 9	<b>Postnr / poststed</b> 2000 LILLESTRØM	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> DROLSUM TOVE  <b>Eiendom</b> 160/270/0/13  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> NITTEDALSGATA 9	<b>Postnr / poststed</b> 2000 LILLESTRØM	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> DROLSUM ROALD HENNING  <b>Eiendom</b> 160/270/0/14  <b>Eiendomsadresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> NITTEDALSGATA 9	<b>Postnr / poststed</b> 2000 LILLESTRØM	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B

## Naboliste for Bygge- og delesaker

<b>Hjemmelshaver/Fester</b> DROLSUM TOVE  <i>Eiendom</i> 160/270/0/14  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> NITTEDALSGATA 9	<b>Postnr / poststed</b> 2000 LILLESTRØM	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> FAGERBERG GUNNAR MARINIUS  <i>Eiendom</i> 160/270/0/15  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> FAGERBERG INGER  <i>Eiendom</i> 160/270/0/15  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> SØRENSEN VIGGO HENNING  <i>Eiendom</i> 160/270/0/16  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> SVENDSEN ATLE FRANG  <i>Eiendom</i> 160/270/0/17  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> KOCEVAR ZOFIJA  <i>Eiendom</i> 160/270/0/18  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B
<b>Hjemmelshaver/Fester</b> ALBINSON TOR-ARNE  <i>Eiendom</i> 160/270/0/19  <i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9	<b>Adresse</b> KIELLANDS GATE 9	<b>Postnr / poststed</b> 1767 HALDEN	<b>Rolle</b> H	<b>Status</b> B

## Naboliste for Bygge- og delesaker

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> SJØVOLD AMUND	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
--	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/20

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> ISAKSEN EINAR	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
--	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/21

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> BAKKE ASTRID	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
---	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/22

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> MOSEN ANNE-MARIT	<i>Adresse</i> SØRLIVEIEN 142	<i>Postnr / poststed</i> 1788 BERG I ØSTFOLD	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
---	----------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/23

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> SOLBERG MÅLFRID	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
--	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/24

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> WILLE JAN ERLING	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
---	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/25

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

<i>Hjemmelshaver/Fester</i> SVEEN ROLF TORE	<i>Adresse</i> KIELLANDS GATE 9	<i>Postnr / poststed</i> 1767 HALDEN	<i>Rolle</i> H	<i>Status</i> B
--	------------------------------------	---	-------------------	--------------------

*Eiendom*  
160/270/0/26

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

## Naboliste for Bygge- og delesaker

Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
HARRIDSLEFF MAY TURID	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/27				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
FAGERBAKK TOVE MARI	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/28				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
FOGTH AUD DORTEA	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/29				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
JOHNSEN RUTH MARGARETH	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/30				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
JOHNSEN SVERRE	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/30				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
MAGNUSSEN TRYGVE STEIN	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/31				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				
Hjemmelshaver/Fester	Adresse	Postnr / poststed	Rolle	Status
CARLSSON INGER SYNØVE	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B
<i>Eiendom</i> 160/270/0/32				
<i>Eiendomsadresse</i> KIELLANDS GATE 9				

## Naboliste for Bygge- og delesaker

---

<i>Hjemmelshaver/Fester</i>	<i>Adresse</i>	<i>Postnr / poststed</i>	<i>Rolle</i>	<i>Status</i>
OLSEN LEIF ANNAR	KIELLANDS GATE 9	1767 HALDEN	H	B

*Eiendom*  
160/270/0/33

*Eiendomsadresse*  
KIELLANDS GATE 9

---

***Statusbeskrivelse***

*Blank - Ikke definert*   *B - Bosatt i Norge*   *D - Død*   *U - Utvandret*

***Rollebeskrivelse***

*H - Hjemmelshaver*   *F - Fester*   *AE - Aktuell eier*

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010567	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

---

## Om dokumentet

### Ident

1999/5289/2

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Sameiet Kiellandsgate 9  
 1767 Halden

TINGLYST

29 NOV. 1999

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 5289

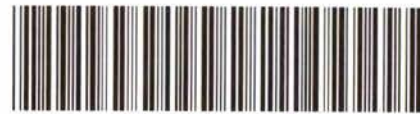
Halden, 19.11.1999.

**Rett til garasje plass i Kiellandsgate 9 i Halden.**

**gnr. 160 bnr. 270 i Halden kommune**

Styret i sameiet Kiellandsgate 9 i Halden har med hjemmel i seksjoneringen fordelt eksisterende bilplasser i eiendommens kjellergarasje mellom leilighetene i 2. og 3. etasje slik:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Navn.
13	212	Solberg Liv og Johannes
15	210	Fagerberg Inger og Gunnar
16	209	Midtlien, Else
17	208	Tukerud Helge
18	207	Næss Odmund
19	206	Gabrielsen Jon
20	205	Sjøvold Amund
21	204	Lie Ragnhild
22	203	Bakke Astrid
23	202	Olseng Ruth Martha
24	201	Solberg Målfrid
25	309	Puzicha Tone og Uwe
26	308	Sveen Elna
27	307	Paulsen Oddlaug
28	306	Stensrud Egil
29	305	Foght Aud
30	304	Johnsen Sverre
31	303	Magnussen Trygve
32	302	Carlsson Inger og Kjell
33	301	Olsen Leif



Doknr: 5289 Tinglyst: 29.11.1999 Emb. 002  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bilplassene tilhører kun leilighetene i 2. og 3. etasje. Hver bilplass er merket med leilighetens nummer. Plassene kan omfordeles av styret ved behov og etter sameierens ansinitet. De til enhver tid gjeldende ordensregler må følges. Ved arv eller salg av leilighet følger bilplass med etter ovennevnte regler. Eventuell dissens avgjøres av styret eller etter anke av årsmøtet.

*Gunnar Fuglebø*  
 Styreformann

*Liv Solberg*  
 Viseformann

Seksjon nr.

- 13. Lis Solberg.....
- ~~14~~<sup>13</sup> Johs Salling.....
- 15. Gunnar Fagberg Inger Fagberg
- 16. Else Midtun.....
- \* 17. Helge Tørheim.....
- 18. Olmund Ness Margit Ness
- \* 19. JAN GABRIELSEN.....
- 20. Amund Sivold.....
- 21. Ragnhild Løv.....
- 22. Estrid Bakke.....
- 23. Ruth Olsen.....
- \* 24. Halfrid Solberg.....
- \* 25. Uwe Ruzica Tom Ruzica
- \* 26. Elva Søren.....
- 27. Oddlaug Paulsen..... *[Signature]*
- 28. Egil Sørensen.....
- 29. Aud Fogth.....
- 30. Inger Johnsen Ruth Johnsen
- \* 31. Torgeir Mathiesen.....



Sel

Kjell Carlssons underskrift er  
godtatt på Sorenskriverkontoret.

24/11-99.

*Kjell Carlsson* <sup>erg</sup>

- 18. *Odin Nord* .....
- 19. \* *JAN GABRIELSEN* .....
- 20. *Amund Sjøvoll* .....
- 21. *Ragnhild Lie* .....
- 22. *Hilma Bakke* .....
- 23. \* *Ruth Olseng* .....
- 24. \* *Olav Fred Solberg* .....
- 25. *Mr. Angif Tom Pericha* .....
- 26. *Eva Sveen* .....
- 27. *Oddlang Paulsen* .....
- 28. *Agat Szepsrod* .....
- 29. \* *Kud Fogth* .....
- 30. *Uvorn Johnsen* .....
- 31. *Truse Magnumsen* .....

TINGLYST  
29 NOV. 1999  
SORENSKRIVEREN I HALDEN  
LAGBOKNR. \_\_\_\_\_

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010565	04.03.2025	f8a33ab3-0dc6-4413-b 390-0e5af2f86c17

---

## Om dokumentet

### Ident

1995/4259/2

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.


Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



ØSTFOLD  
ENERGIVERK AS  
Region Halden  
Postboks 2043, 1754 Halden

TINGLYST  
16 NOV. 1995  
SORENSKRIVEREN I HALDEN  
DAGBOKNR: 4259

AVTALE FRITTLIGGENDE KIOSK

Mellom Halden kommune  
eier av Jernbanegt. 12



Doknr: 4259 Tinglyst: 16.11.1995 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**g.nr. 160 b.nr. 270** i Halden, og **Østfold Energiverk AS Region Halden** er inngått slik avtale:

1. Østfold Energiverk AS Region Halden gis rett til å sette opp og drive en transformator-kiosk nr. 70334 med grunnflate ca. 11 m<sup>2</sup> på eiendommen, og 1 m areal rundt denne.
2. Transformator-kioskens plassering er vist på vedlagte kart datert 16.3.94.
3. Videre gis Østfold Energiverk AS Region Halden rett til å legge de nødvendige høy- og lavspente jordkabler til og fra kiosken.
4. Østfold Energiverk AS Region Halden har rett til uhindret adgang til transformator-kiosk og kabler for vedlikehold og reparasjon av anleggene.
5. Østfold Energiverk AS Region Halden har plikt til, etter at anleggsarbeidene er avsluttet, og ved senere vedlikehold, å sette den berørte del av eiendommen i minst samme stand som før arbeidene ble igangsatt.
6. Avtalen utstedes i 2 eksemplarer. Utgiften til tinglysning betales av Østfold Energiverk AS, Region Halden.

Sted/dato:  
Halden, 7. november 1995

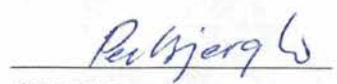
Sted/dato:  
Halde, 7. november 1995

GRUNNEIER

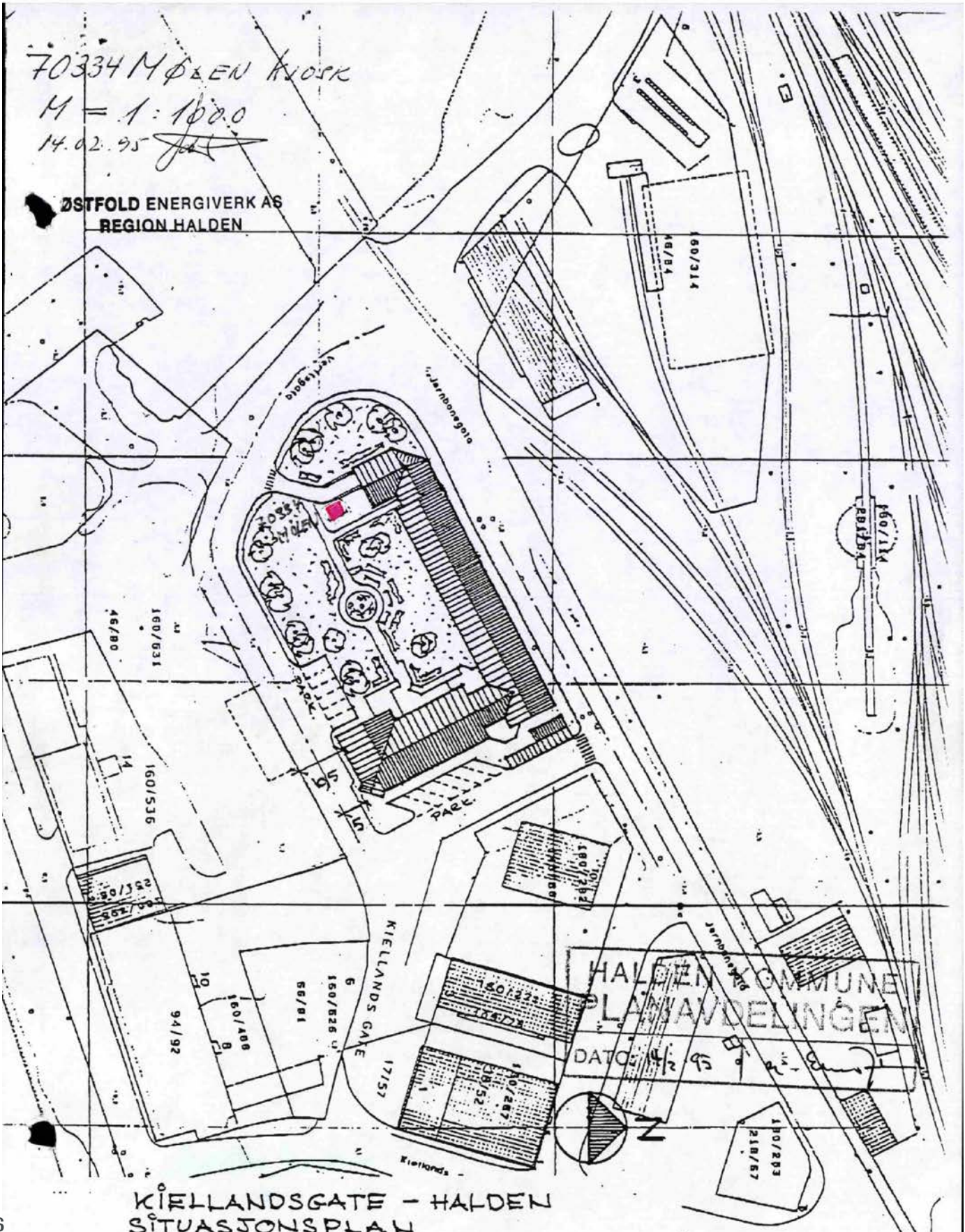
Østfold Energiverk AS, Region Halden



Carsten Dybevig  
ordfører



ØSTFOLD ENERGIVERK AS  
REGION HALDEN





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel 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 PLUSS

- 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 kostnads godtgjørelse, 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).

# HELP Renteforsikring

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

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

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


**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kiellandsgate 9  
1767 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