



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Halden



Leilighet 2

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





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 26 240,-
Total ink omk.: Kr 6 516 240,-
Felleskostn.: Kr 2 269,-
Selger: N&s Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 94/102 m²
Tomtstr.: 991 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1741
Snr. 2

Oppdragsnr.: 1101230123

Delikat nyoppført selveier. Heis. 2 p-plasser i kjeller. Panoramautsikt og kveldssol

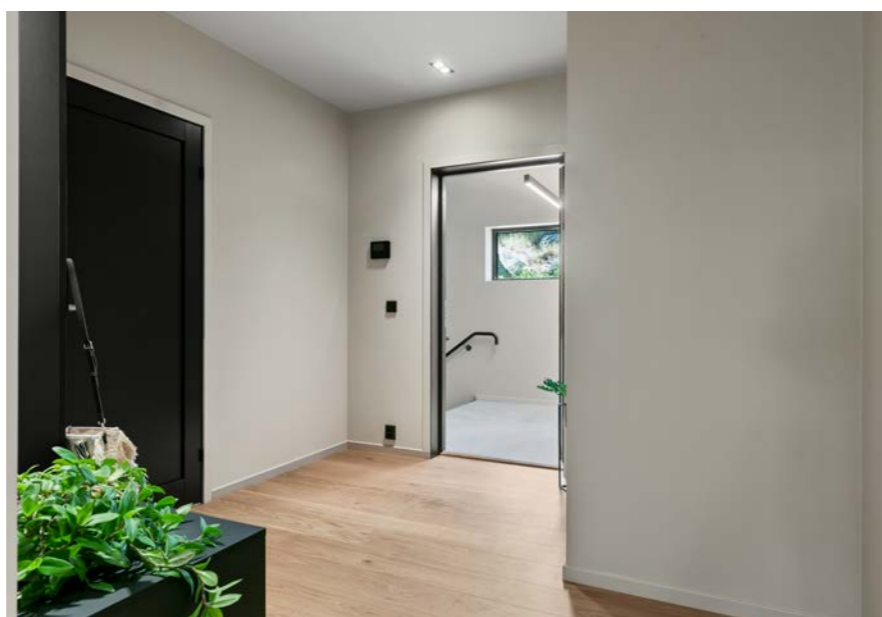
Nå kan du sikre deg en av de nyoppførte luksusleiligheten på Midtstuas Panoramabygg. Med utsikt over hele Halden by og innseiling, og med sol til den går ned i vest! Det medfølger 2 generøse p-plasser i p-kjeller - og herifra med heis rett opp.

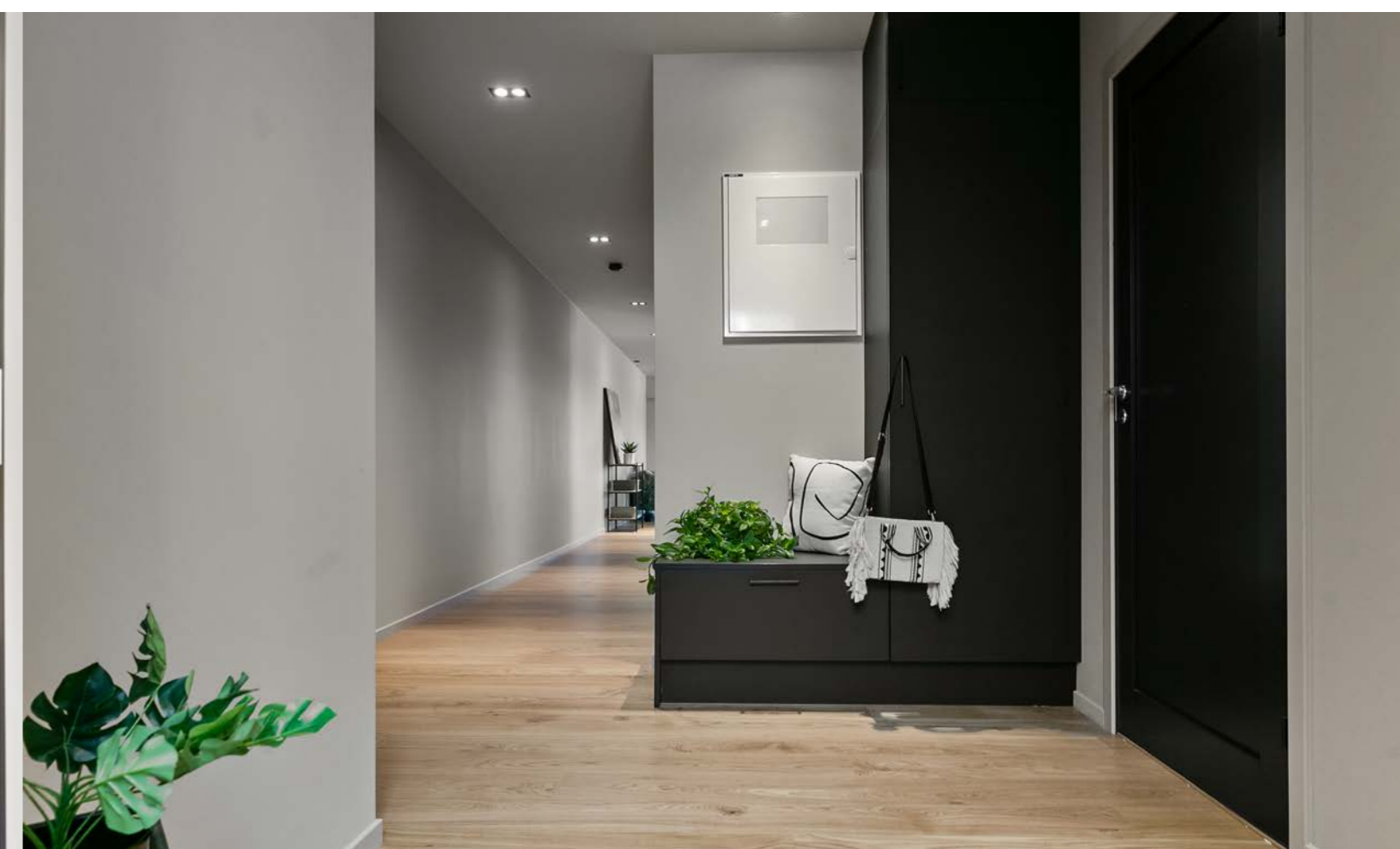
Lekker og tidløst på samme tid. Her er det benyttet kvalitetsmaterialer. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Leiligheten har ekstra himlingshøyde som gir en ekstra romfølelse bokstavelig talt - og via store glasskyvedører kommer vi sømløst over i en herlig terrasse mot sydvest.

Det er tegnet dobbeltboligforsikring.

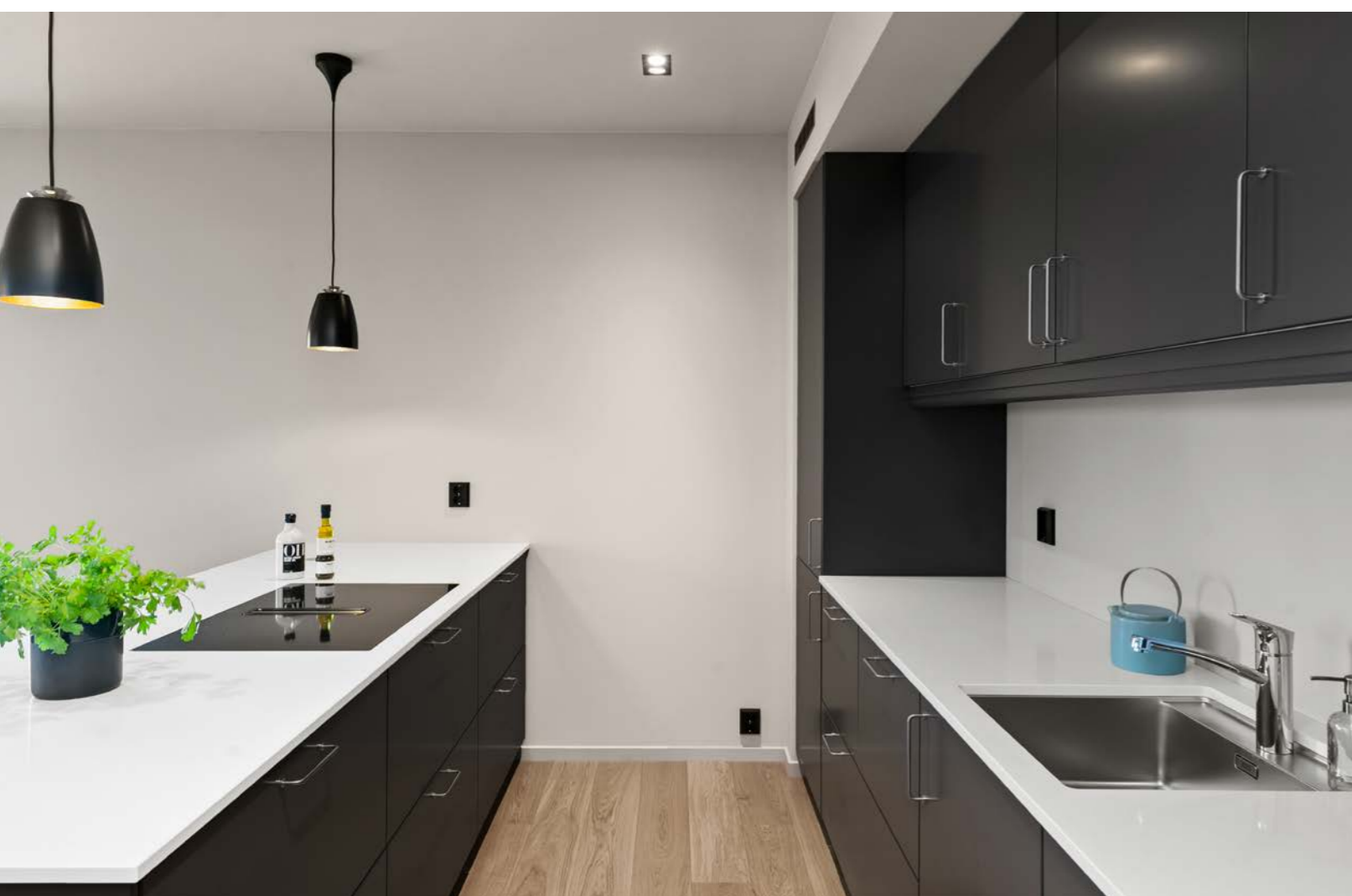
Innhold

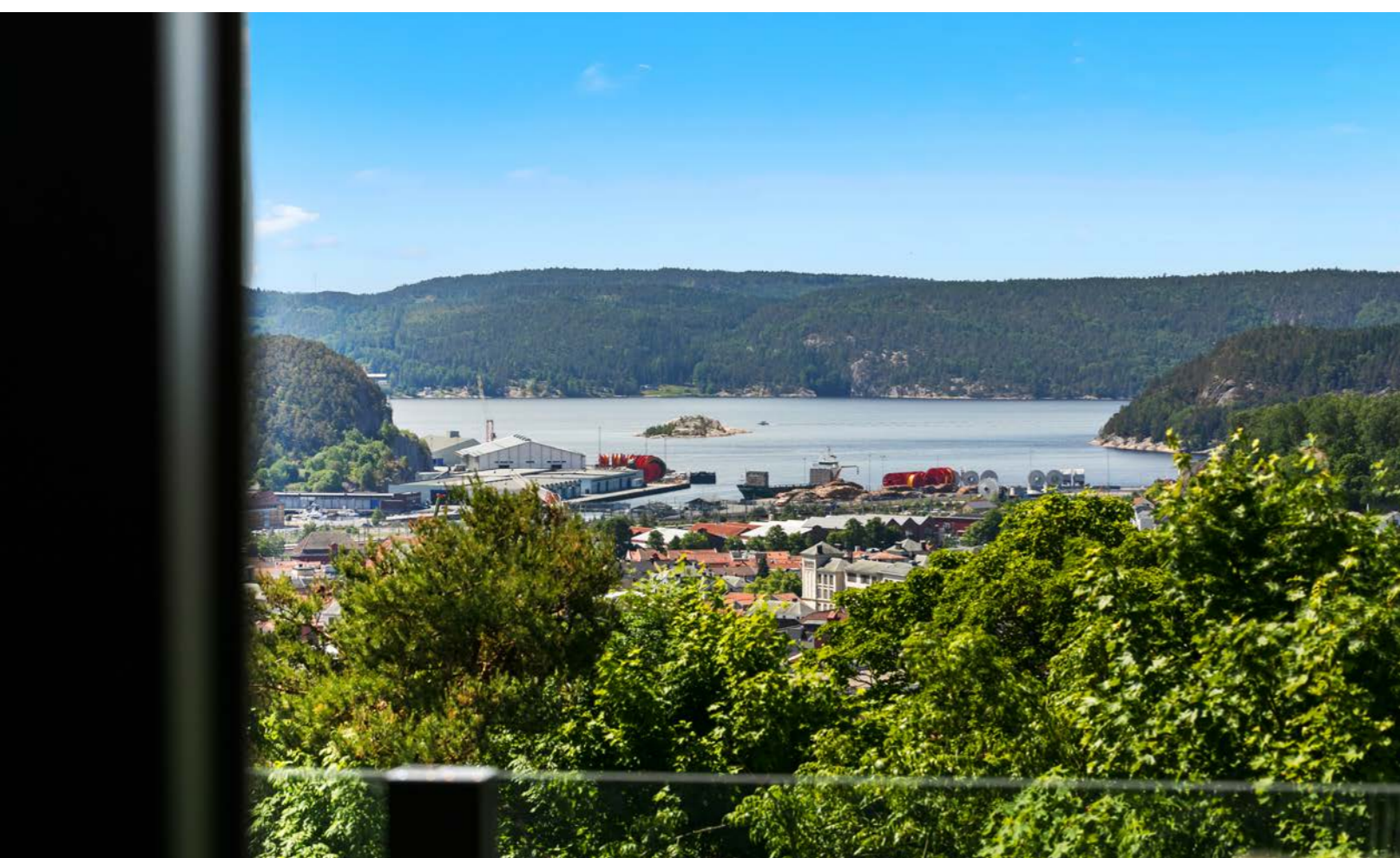
Velkommen	4
Om eiendommen	20
Leveransebeskrivelse.....	32
Felleskostnader.....	34
Ferdigattest	52
Øvrig kommunal informasjon.....	54
Forbrukerinformasjon	77
Budskjema	78

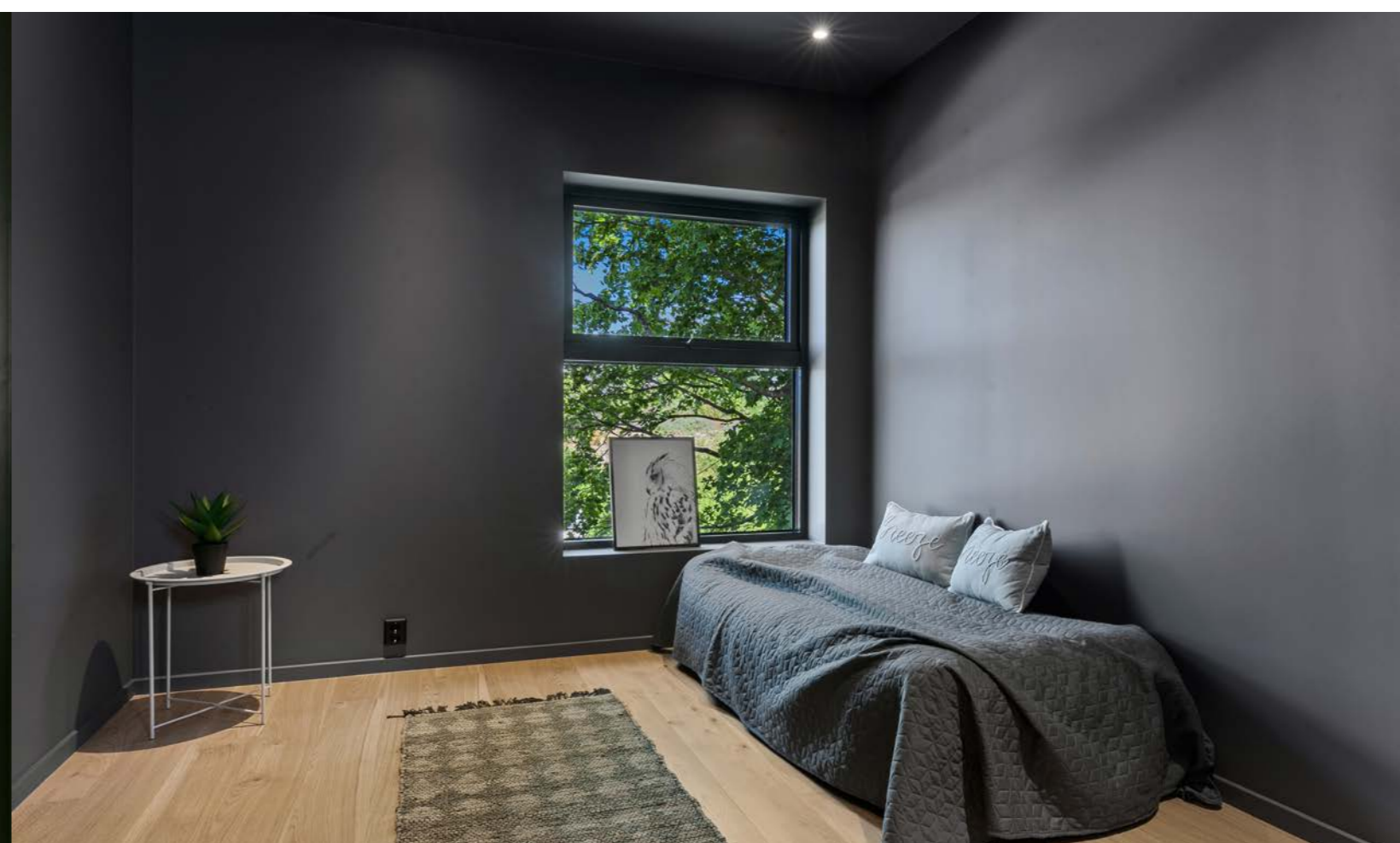

















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Bod2. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, kjøkken og stue, 2 soverom, bad, bad/wc.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg er det 2 garasjeplasser i fellesgarasje i underetasje på ca 30 m² (ikke måleverdig ihht NS 3940 se infoside om arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

991 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er seksjonert i henhold til vedlagte seksjonering. Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med gangsone opp til inngangspartiet, samt asfaltert innkjøring inn i parkeringskjeller. Herifra trappefri adkomst via heis eller trapper om ønskelig.

Beliggenhet

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

Adkomst

Nyasfaltert vei fra Midtstua (midt i Gimlebakken) og inn til eiendommen. Heis eller trapper fra parkeringskjeller.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Gimle skole

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Gimleveien

Bygningssakkyndig

Ing Norsted AS

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt plate, Jackon 350 mur, og hulldekke med 13cm isolasjon og påstøp over parkerings kjeller. Vegger er oppført i bindingsverk med 25cm isolasjon. Pulltak med parapet teknet med papp. Liggende malt utvendig kledning (type Tryr), grunnet og malt to strøk. Vinduer fra Natre. Det er vannbåren varme i hele leiligheten type Nibe 470.

Byggemåte er hentet fra vedlagte

leveransebeskrivelse utarbeidet av selger.

Innhold

2.etg.: Entre, soverom med dusj/wc, hovedsoverom med garderobe og eget bad/wc, teknisk/vaskerom, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken - og med skyvedører ut til en stor solrikt terrasse mot byen. 7kvm lagringsbod medfølger i kjeller nær de 2 p-plassene som også medfølger leiligheten.

Standard

Lekker og tidløst på samme tid. Her er det benyttet kvalitetsmaterialer som enstavs eikeparkett i alle rom. Samt fliser på våtrom. Kjøkken er levert fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer som komfyrtopp med avtrekksvifte og dampovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys. På kjøkkenøya er det felt ned en stor induksjonskoketopp med integrert avsug. Vannbåren gulvvarme i alle rom. Flott inngangsdør i eik og porttelefon med kamera. Leiligheten har ekstra himlingshøyde som gir en ekstra romfølelse bokstavelig talt - og via store glasskyvedører kommer vi sømløst over i en herlig terrasse mot sydvest - herifra ser man hele Halden og omland, inklusive innseilingen til havnen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

På kjøkken følger det med integrert stekeovn, dampovn, microovn, kaffemaskin, komfyrtopp med avtrekksvifte, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin av merke Electrolux. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Egen parkeringskjeller med 2 egne plasser. Plassene er merket. Egen lagringsbod på hele 7 kvm. 1 stk. Klargjort for el-billader. El.drevet garasjeport. Fra p-kjeller er det heis eller trapper opp til leiligheten.

Forsikringsselskap

Eika forsikring

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er gulvvarme i hele leiligheten via avtrekksvarmepumpe type Nibe F470.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.e
Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 490 000

Kommunale avgifter
Kr 22 973

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr. Renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift vil tilkomme når ny eier flytter inn. (kr 615 + 4400 per 2024)
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt per nå ukjent, og vil bli endelig fastsatt etter salg. Det er fastsatt til 3 promille av verdien Halden kommune fastsetter på eiendommen. Denne betales via de kommunale avgifter. 4 terminer per år.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
1/3

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer årlig heiskontroll, heisabonnement, strøm fellesanlegg, felles bygningsforsikring, vedlikehold bygning samt vedlikehold av privat vei. Se vedlagte oversikt.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2269

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Midstuveien 9B

Om sameiet

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1741, seksjonsnummer 2 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/1741/2:
22.01.1966 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1966 - Dokumentnr: 302 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1969 - Dokumentnr: 3433 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:742

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

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

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

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

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

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

09.05.1997 - Dokumentnr: 1962 - Bestemmelse om kloakkledn

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

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

06.06.2023 - Dokumentnr: 581109 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:740
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1741
Gjelder denne registerenheten med flere

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

03.08.2023 - Dokumentnr: 827548 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er gitt for oppføring av tremannsbolig med parkeringsanlegg i underetasjen, samt

etablering av ny intern adkomstvei.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.06.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg, samt hensynssone H310_2 ras og skredfare.
Eiendommen grenser mot grøntdrag G007 Håfgårdløkka-Næridsrød.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 08.06.2023. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsopdrag
6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
25 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

26 240 (Omkostninger totalt)
36 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
39 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 516 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 526 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 529 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 26 240

Betalingsbetingelser

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

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 dekningsalg for kjøpers regning. 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 dekningsalg for kjøpers regning. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3

600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og garanti/inneståelse kr 1500,-, markedspakke kr 15900,-, kommunale opplysningskr 5700,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6911,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket for utført arbeid kr 2437,50 pr time oppad kr 15000. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.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
05.11.2024

Nabolagsprofil

Midtstuveien 9B - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Midtstua Linje 32, 35	4 min	0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min	2.9 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	18 min	1.3 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	20 min	1.5 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	22 min	1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	23 min	1.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min	2.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	26 min	2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min	4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus	21 min
Circle K ladere Vognmakergata	22 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

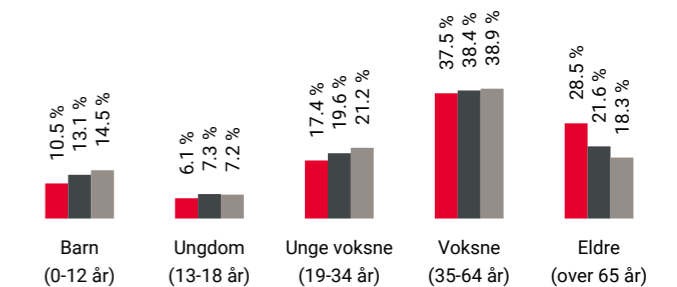


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	17 min	1.2 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	17 min	1.2 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	21 min	1.5 km



Dagligvare


Coop Extra Næridsrød Post i butikk, PostNord	16 min	1.2 km
Kiwi Brødløs	21 min	





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

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

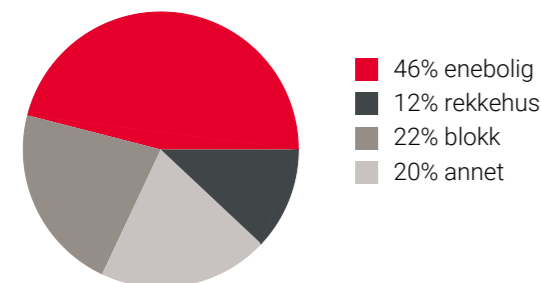
 Gateparkering
Lett 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

-  Eklund - fotballøkke 14 min 
Ballspill 1 km
-  Hjortsberg skole 18 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km
-  Spentst Halden avd. Brødløs 24 min 
-  SKY Fitness Halden 24 min 

Boligmasse







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

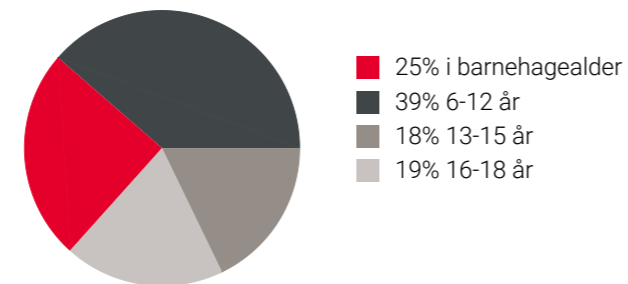
Sitat fra en lokalkjent



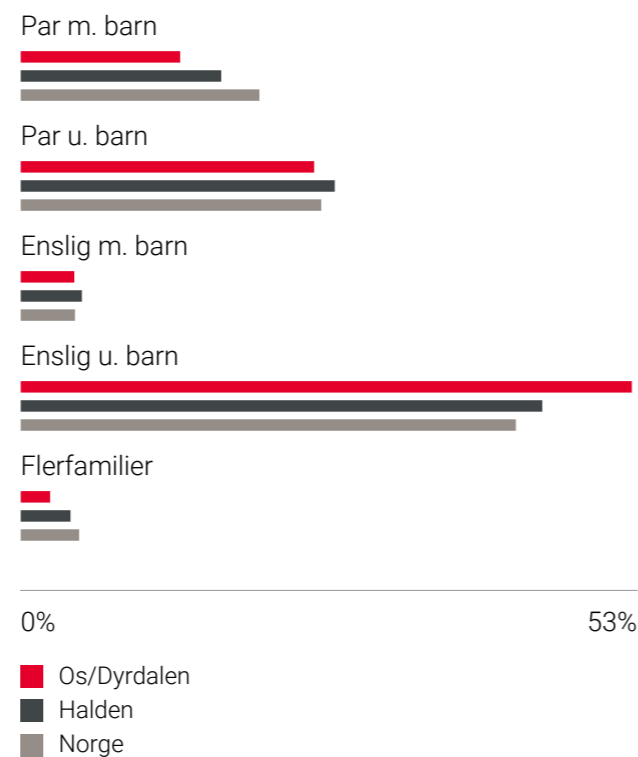
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

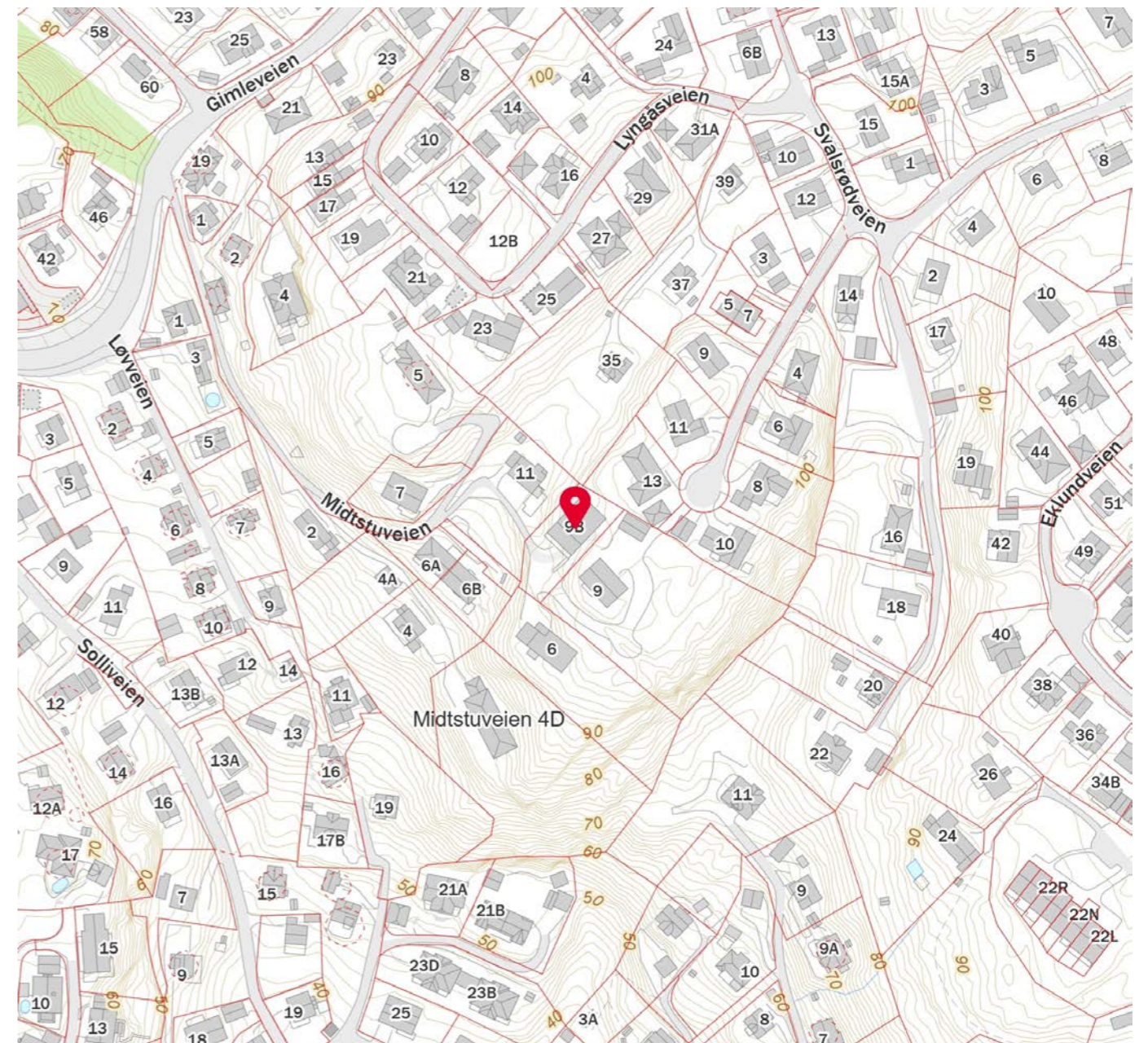
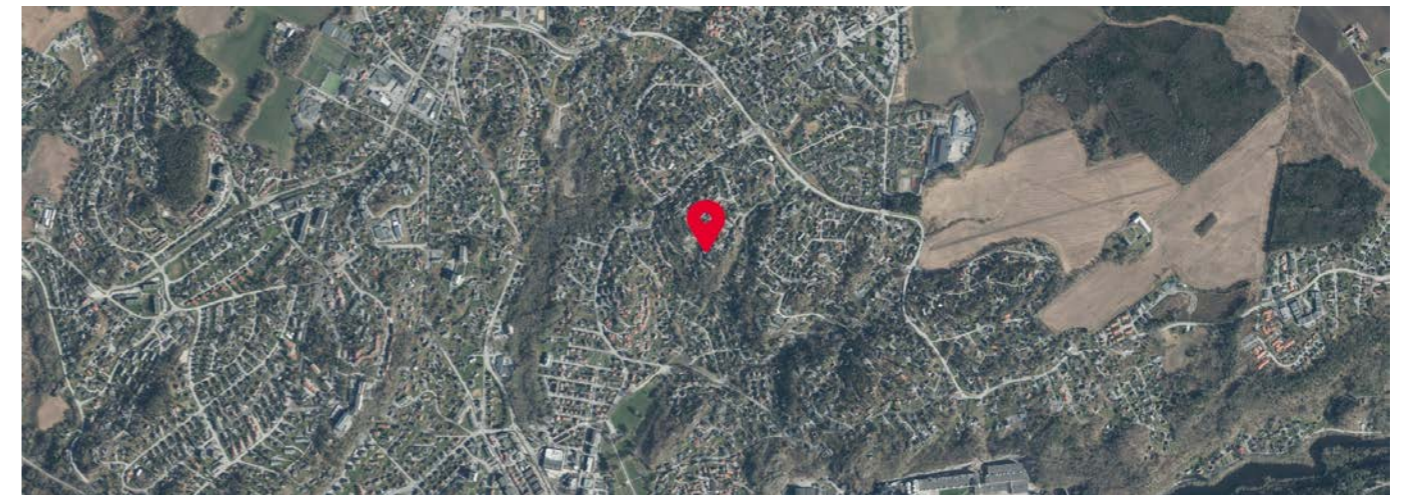


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Leveransebeskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate, Jackon 350 mur, og hulldekke med 13cm isolasjon og påstøp over parkerings kjeller. Vegger er oppført i bindingsverk med 25cm isolasjon. Pulltak med parapet tekket med papp. Liggende malt utvendig kledning (type Tryr), grunnet og malt to strøk. Vinduer fra Natre. Det er vannbåren varme i hele leiligheten type Nibe 470.

Gang:

Malt gips i tak og vegger, en stavs parkett på gulv, downlights i tak. Slett ferdigmalt listverk ihht. Norsk standard.

Soverom 1,2, og 3

Malt gips i tak og vegger, en stavs parkett eik på gulv, og slett ferdigmalt listverk ihht. Norsk standard.

Bad:

Malt gips i tak med downlights. Fliser på gulv og i dusj nisjer, opplegg for vaskemaskin, og veggmontert WC.

Stue og kjøkken:

Malt gips i tak og vegger, en stavs parkett eik på gulv, downlights i tak. Tak og vegger er listefritt. Det følger med integrert stekeovn, dampovn, microovn, kaffemaskin, komfyrtopp med avtrekksvifte, kjøleskap, fryseskap, og oppvaskmaskin ihht. Norsk standard.

Merke på hvitevarer: Electrolux

Kjøkkeninnredning levert av Drømmekjøkken med Stein benkeplate Bianco canvas 20mm.

Div. annet:

- Bygget vil bli bygget etter gjeldene krav TEK 17 med ventilasjonsanlegg og gjeldende brannkrav.
- Tegninger, byggesøknad og tredjeparts kontroll.
- Heltre sorte dører inne, karm med dempelist.
- Punkt utebelysning, det blir montert astrour.
- Røykvarslere og brannslukningsapparat medfølger.
- Utekran.

- Tomme rørtrekk for telefon og TV.
- Terrasse er flislagt med 20mm fliser.
- Glassrekkverk som kan heves.
- Utvendig elektrisk Solskjerming
- Heis fra parkerings kjeller
- Video dørtelefon system
- Lister er ferdigmalt. (synlige spiker kan forekomme)
- Parkerings- kjeller og bod.
- Asfalt

Beskrivelsen og tegningene er retningsgivende, endringer og avvik kan forekomme.

Leverandører og aktører i prosjektet:

Halden rørleggerservice AS

Grimsøen Entreprenør AS

Riis Elektro AS

Mesterkjøkken AS

Blikkenslager Tom Johannessen

Norfloor AS

Leveransebeskrivelsen er levert av Byggmester Bjørn Larsen Eftf AS





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

Total sum per måned: 6 806

Sum pr mnd pr seksjon: 2 269



Arealmålingsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Midtstuveien 9 B, 1786 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 98, bnr. 1741, snr. 1



Befaringsdato: 21.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 15061-1102

Referansenummer: VJ4862

Autorisert foretak: Ing Norsted AS

Vår ref:



Gyldig rapport
26.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



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.

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.

Midtstuveien 9 B, 1786 HALDEN
Gnr 98 - Bnr 1741
3101 HALDEN

Ing Norsted AS
Rokkeveien 83
1763 HALDEN



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

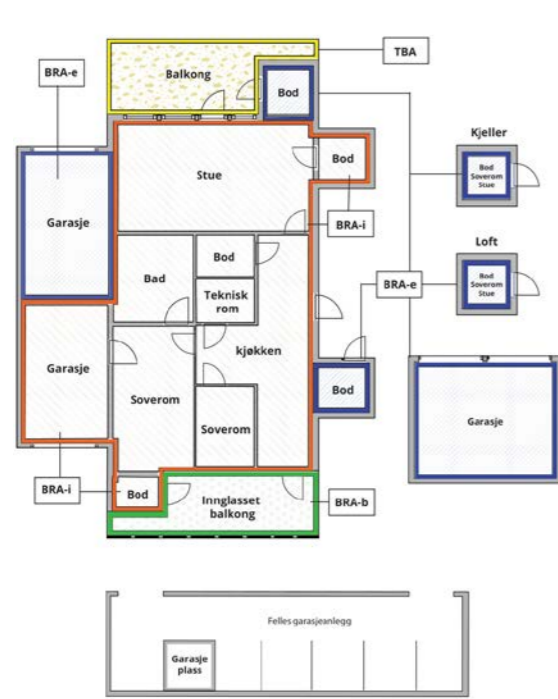
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	94			94	20
Underetasje		8		8	
SUM	94	8			20
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Kjøkken og stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bad/WC		
Underetasje		Bod	

Kommentar

I tillegg er det 2 garasje plasser i fellesgarasje i underetasje på ca 30 m2 (ikke måleverdig ihht NS 3940 se infoside om arealer).

Lovlighet

Byggetegninger

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

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?

Kommentar: Nybygget i 2023 av Bjørn Larsens efft. AS

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
21.8.2024	00:00:00	00:00:00	Claus Norsted	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1741		1	930 m ²	i følge matrikkelen, felles tomt	Eiet

Adresse

Midtstuveien 9B

Hjemmelshaver

N&S Eiendom AS

Eierandel

1 / 3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Seksjonering			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



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

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

Dato
04.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 827548 **Embete:** 200 **Registrert:** 3.8.2023 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	98	1741	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2023/827548/200
Uthentet 2024-06-04 10:38

Side 1 av 9

2023 / 5925

Fabhuarref: 4110202



Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 613737326
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse	
Organisasjonsnr	959159092	HALDEN KOMMUNE	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150,	1751 HALDEN
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Bruksenhe	
Fødselsdato / Orgnr	990213267	N&S EIENDOM AS	N&S EIENDOM AS	Repslagergata 19,	1776 HALDEN
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3001	98	1741	0	1	

Nye seksjoner		Formålkode		Tilleggsareal bygning		Eksklusivt uteareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Boligseksjon	Ja	Nei
3001	98	1741	0	1	1 / 3	Ja	Nei
3001	98	1741	0	2	1 / 3	Ja	Nei
3001	98	1741	0	3	1 / 3	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 827548 Tinglyst: 03.08.2023
STATENS KARTVERK

08.06.2023 13:49

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Halden	Kommunens adresse Postboks 150, 1757 Halden	Kontaktperson S. RISTAN RUSTADRAKKEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn N&S Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 990213267	E-postadresse tore bbl.as	
Adresse Repslagergata 19	Postnummer 1776	Poststed Halden	Telefonnummer 91168781

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3001	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 98	Bruksnr. 1741	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 stiffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990213267	N&S Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekssti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	1	B	13				25				37			49	
2	B	1	B	14				26				38			50	
3	B	1	B	15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32				44			56	
9				21				33				45			57	
10				22				34				46			58	
11				23				35				47			59	
12				24				36				48			60	
Sum tellere: 3				Nevner: 3												

Dato 12/5-23	Innsenderens underskrift Tore Steen
---------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <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, fra naboelendomme eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunnelendomme, festegrund eller anleggselendomme, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 12/5-23	Innsenderens underskrift Tore Steen
---------------------	---

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Halden, 12/5-23	<i>Tore Steen</i>	TORE STEEN
Halden, 26.07.23	<i>V. Nossen</i>	VILGO NOSSEN

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunehnr. 3007	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 98	Bruksnr. 1741	Festenr.
Dato 8/6-23	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten		

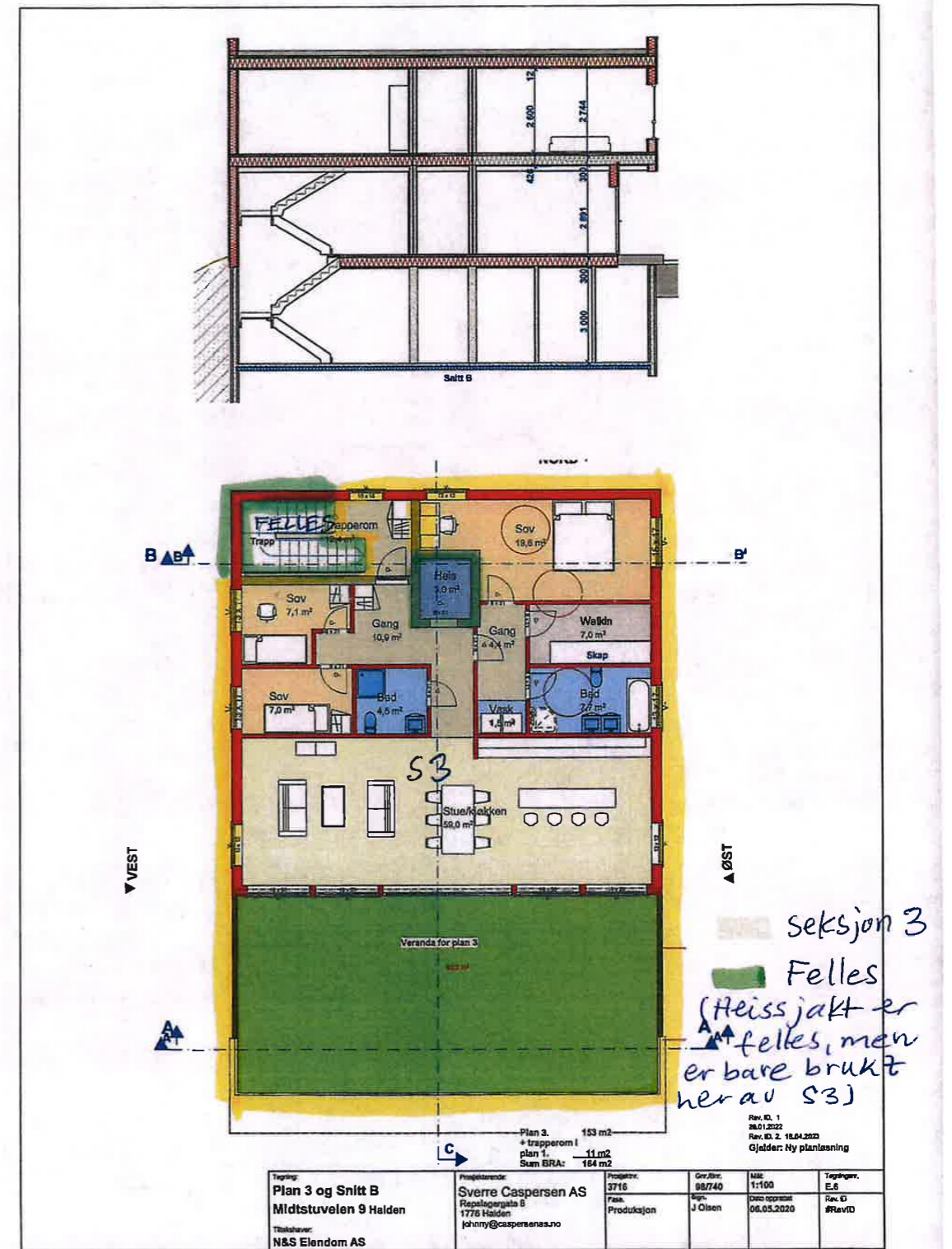
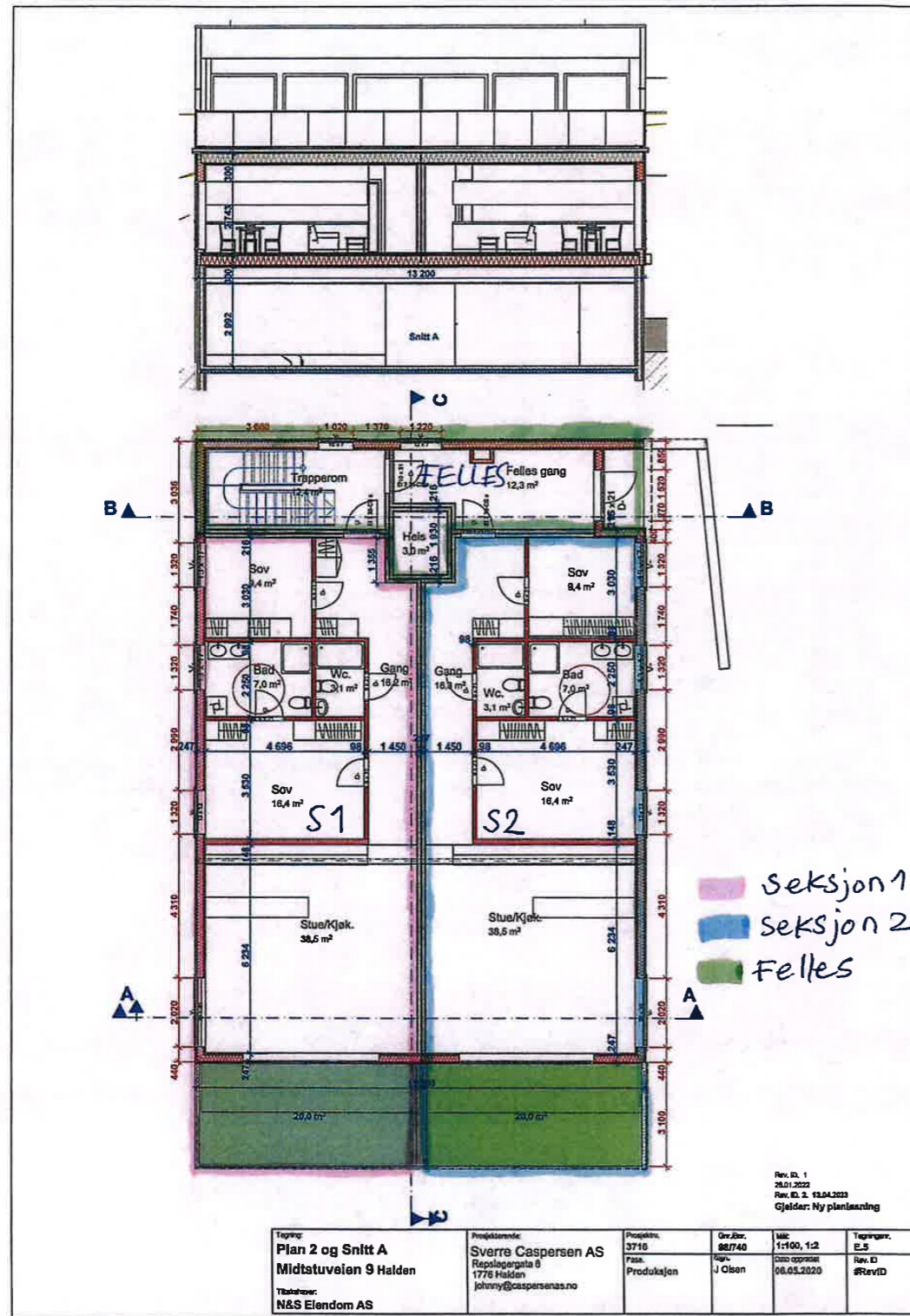
Dato 12/5-23 Innsenderens underskrift *Tore Steen* *V. Nossen*

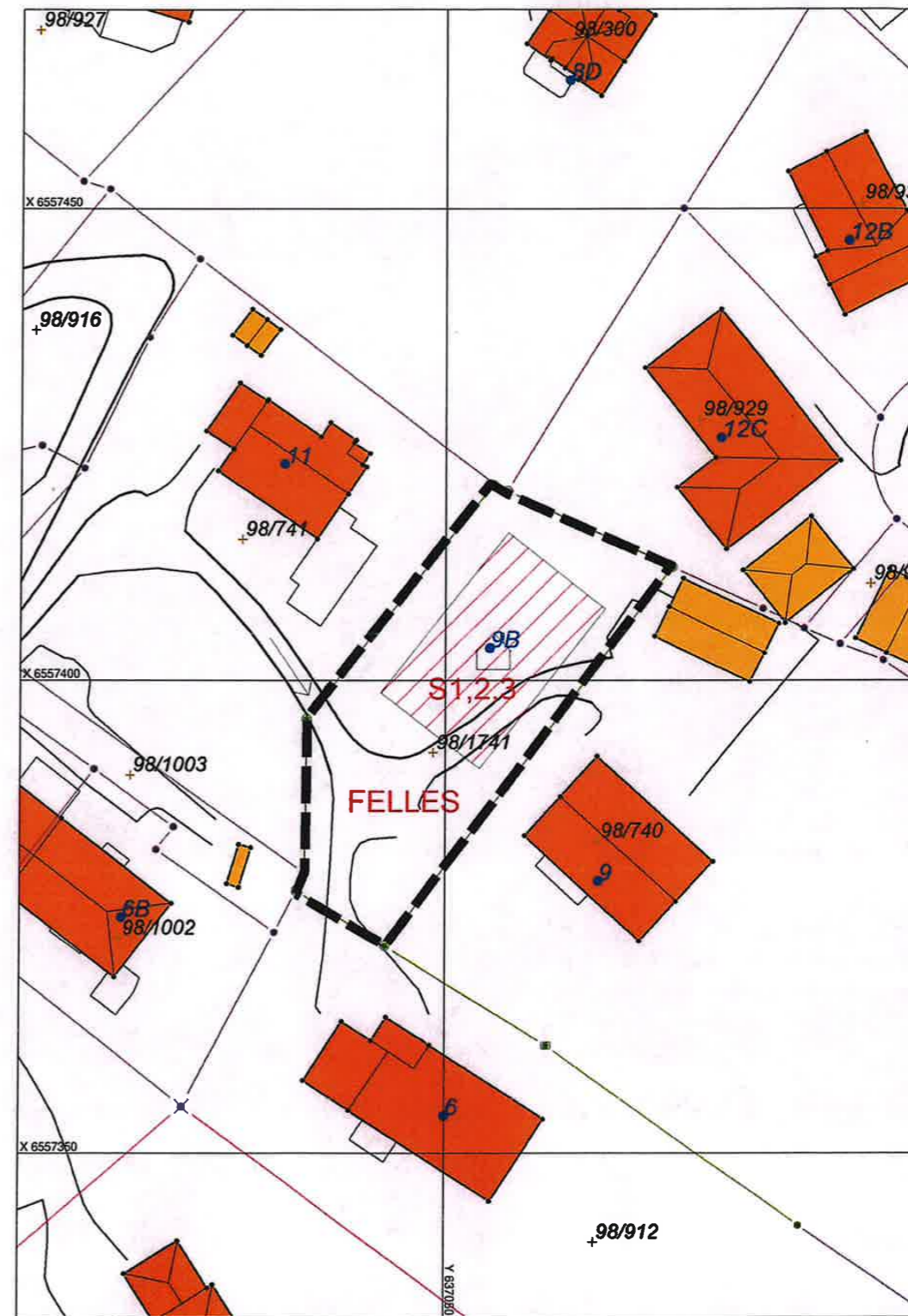
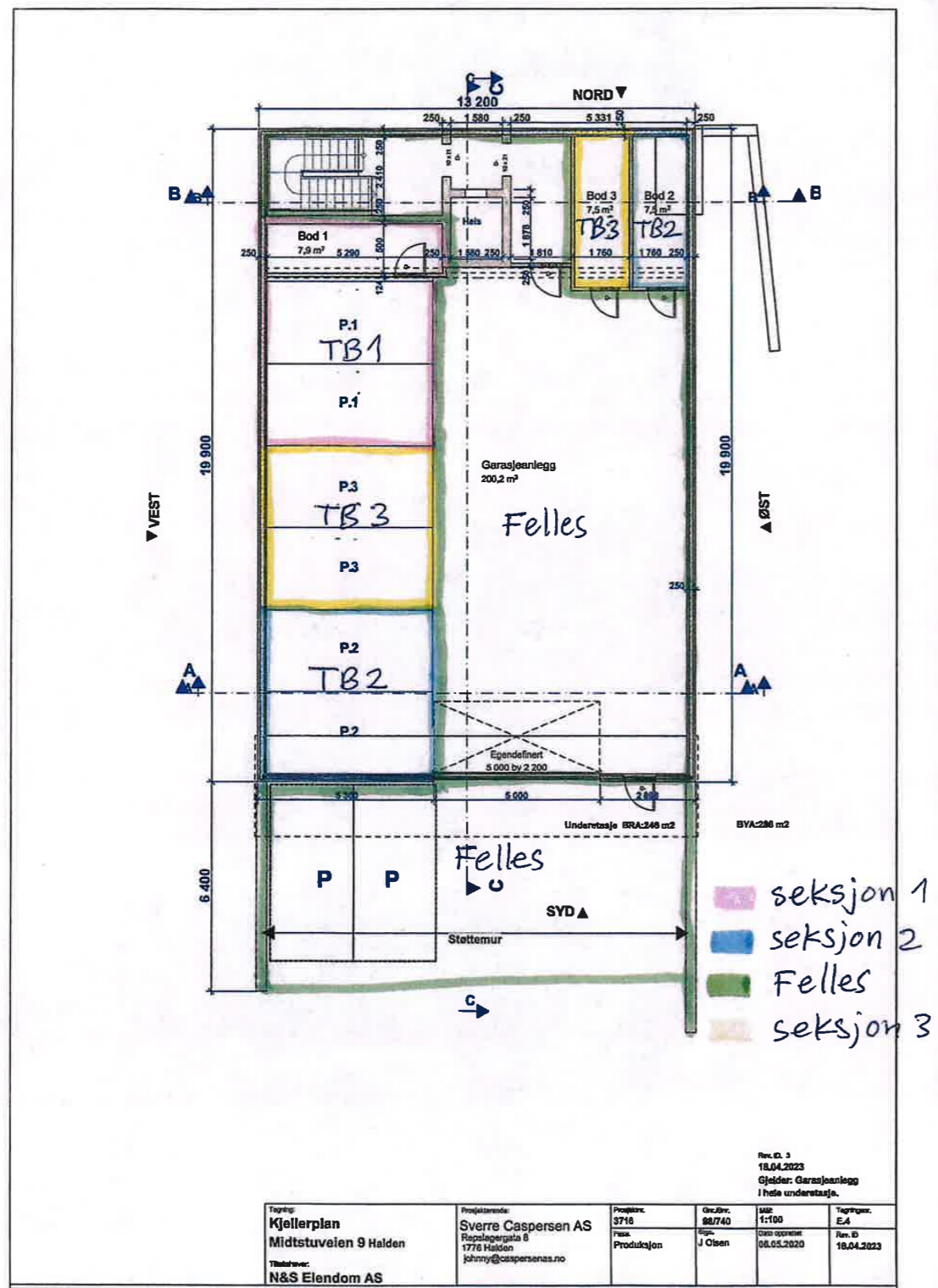
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elsereksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameleseksjon bolig	SN = sameleseksjon næring	Brøk (teller)	Formål	Brøk (teller)	Formål	Brøk (teller)	
61			85			109		133		157
62			86			110		134		158
63			87			111		135		159
64			88			112		136		160
65			89			113		137		161
66			90			114		138		162
67			91			115		139		163
68			92			116		140		164
69			93			117		141		165
70			94			118		142		166
71			95			119		143		167
72			96			120		144		168
73			97			121		145		169
74			98			122		146		170
75			99			123		147		171
76			100			124		148		172
77			101			125		149		173
78			102			126		150		174
79			103			127		151		175
80			104			128		152		176
81			105			129		153		177
82			106			130		154		178
83			107			131		155		179
84			108			132		156		180
Sum tellere:			Nevner:							

Dato 12/5-23 Innsenderens underskrift *Tore Steen* *V. Nossen*





BYGGMESTER BJØRN LARSEN EFTF. AS
Repslagergata 19
1776 HALDEN

Deres referanse: Vår referanse: Saksbehandler: Dato:
2020/1037 - 59 2020/1037 - 59 Espen Waleur 47 47 61 21 08.06.2023

Ferdigattest

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

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

Adresse:	Gnr	Bnr
Midstuveien 9, 1786 HALDEN	98	740

Tillatelser som ligger til grunn for tiltaket:

- Rammetillatelse av 18.5.2021
- Tillatelse til endringer av 2.3.2022

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

Ikke søknadspliktige endringer / justeringer i forhold til tillatelsen

Det er valgt en annen kledning på bygget (liggende i stedet for stående kledning) og takterrassen i plan 3 er utvidet fra 50,8 m² til 80 m². Endringene er vist på plan- og fasadetegninger vedlagt søknaden.

Husnummer

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

Avfallsbeholder

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

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

Kommunalteknikk
Økonomi
Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.05.2023

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-007
Navn	Grøntdrag Hofgårdløkka-Næridsrød
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.01.1968
Delarealer	Delareal 62 m ² Formål Offentlig friområde

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	740	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Midtstuveien 9, 1786 HALDEN								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%2016_02_2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 783 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende Områdenavn G30
	Delareal 181 m ² KPHensynsonenavn H310_2 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 3 223 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

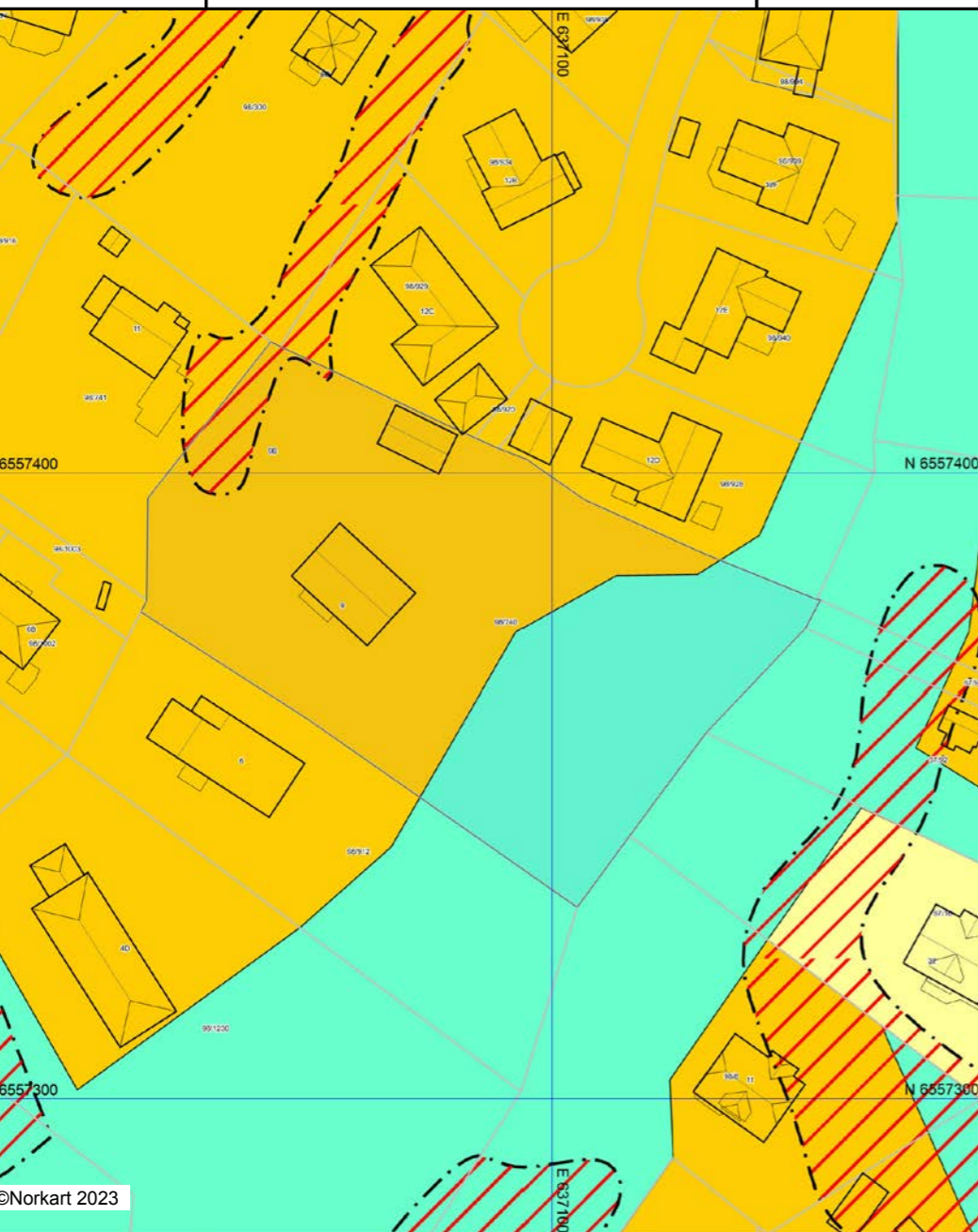


Kommuneplankart

Eiendom: 98/740
 Adresse: Midtstuveien 9
 Utskriftsdato: 08.05.2023
 Målestokk: 1:1000



UTM-32

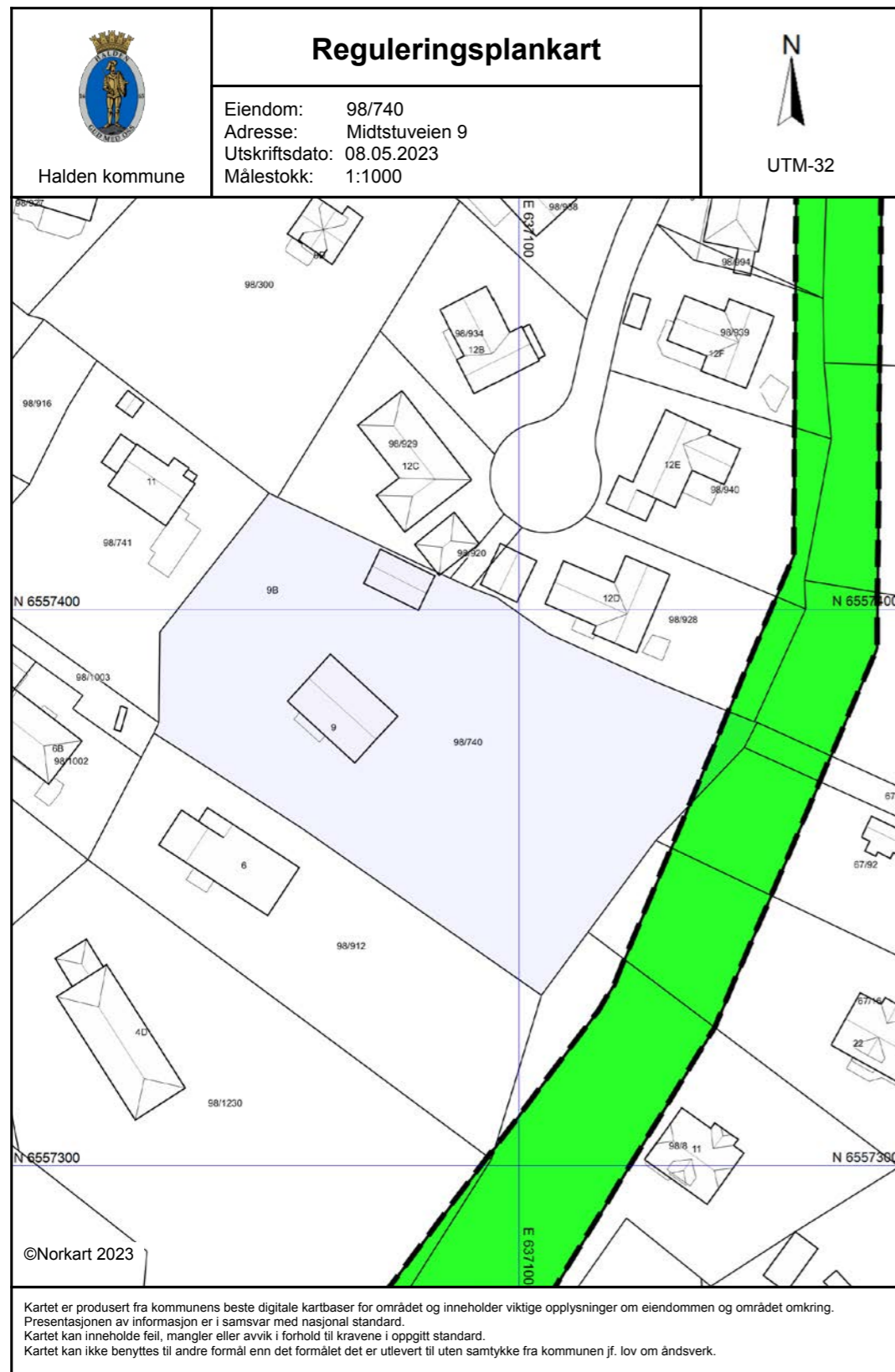


©Norkart 2023

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

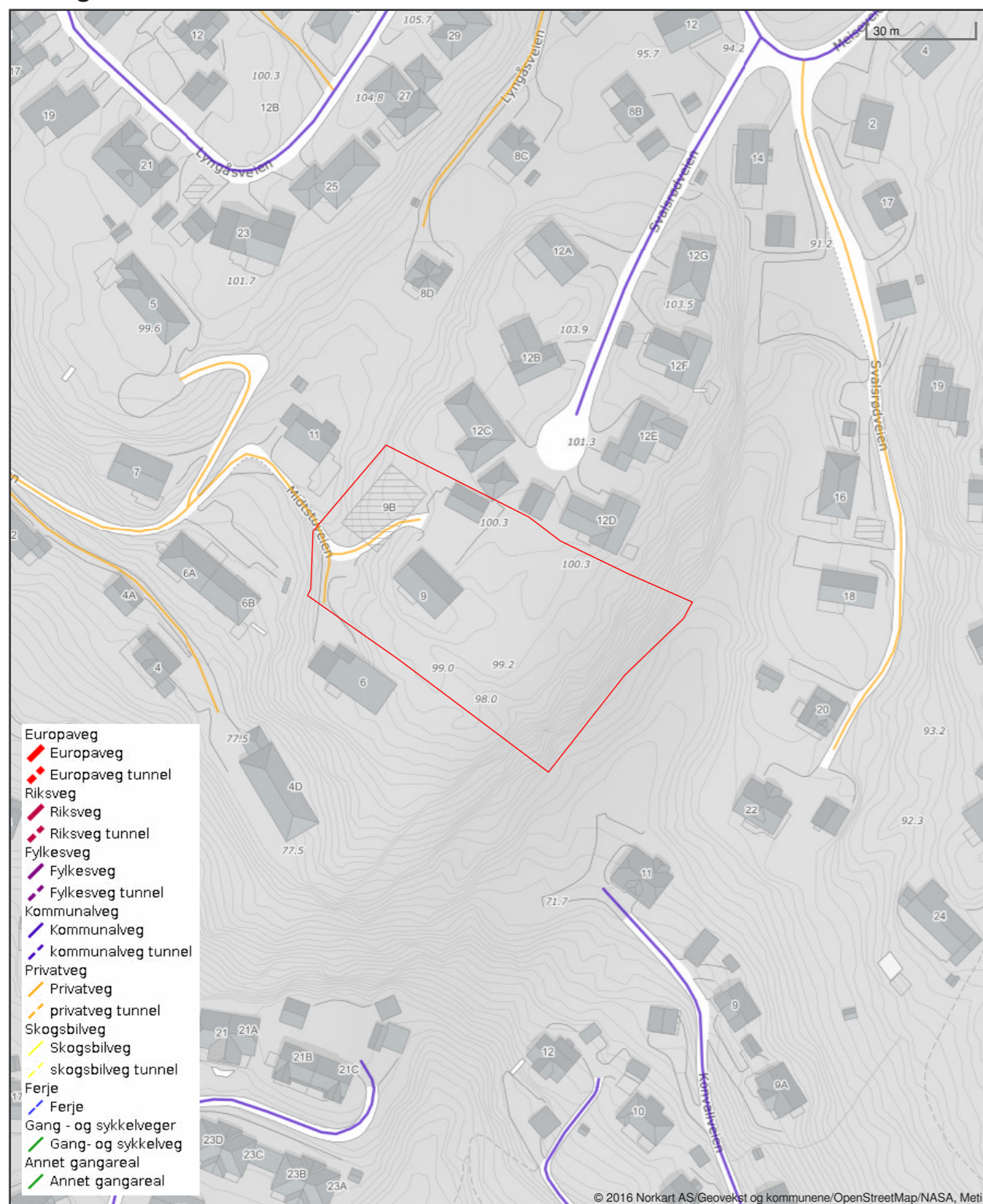
Tegnforklaring

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------|
| | Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006 | | Takoverbygg kant |
| | Faresone - Ras- og skredfare | | Trapp inntil bygg, kant |
| | Faresone - Flomfare | | Veranda |
| | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper) | | Bygningslinje |
| | Faresone - Annen fare | | Taksprang |
| | Angitthensyngrense | | Mønelinje |
| | Angitthensynsone - Hensyn landskap | | Bygningsbru |
| | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø | | |
| | Gjennomføringgrense | | |
| | Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg | | |
| | Båndlegginggrense | | |
| | Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende | | |
| | Båndlegging etter andre lover - nåværende | | |
| | Båndlegging for regulering etter PBL - fremtid | | |
| | Bestemmelseområde | | |
| | Bestemmelsegrense | | |
| | Bebyggelse og anlegg - nåværende | | |
| | Bebyggelse og anlegg - fremtidig | | |
| | Boligbebyggelse - nåværende | | |
| | Boligbebyggelse - fremtidig | | |
| | Sentrumsformål - nåværende | | |
| | Sentrumsformål - fremtidig | | |
| | Tjenesteyting - nåværende | | |
| | Næringsbebyggelse - nåværende | | |
| | Næringsbebyggelse - fremtidig | | |
| | Idrettsanlegg - nåværende | | |
| | Andre typer bebyggelse - nåværende | | |
| | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende | | |
| | Veg - nåværende | | |
| | Bane - nåværende | | |
| | Blågrønnstruktur - nåværende | | |
| | Blågrønnstruktur - fremtidig | | |
| | Naturområde - nåværende | | |
| | Park - nåværende | | |
| | LNFR-areal - nåværende | | |
| | LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid | | |
| | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende | | |
| | Ferdseil - nåværende | | |
| | Småbåthavn - nåværende | | |
| | Byggegrense | | |
| | Kraftledning - nåværende | | |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> | | | |
| | Planområde | | |
| | Planens begrensning | | |
| | Grense for arealformål | | |
| | Hovedveg - nåværende | | |
| | Hovedveg - fremtidig | | |
| | Hovedveg tunnel - fremtidig | | |
| | Adkomstveg - fremtidig | | |
| | Jernbane - nåværende | | |
| | Jernbane - fremtidig | | |
| | Påskrift områdenavn | | |
| | Kommune(del)plan - påskrift | | |
| <i>Bygningsmessige anlegg</i> | | | |
| | Vegg frittstående | | |
| <i>Bygninger</i> | | | |
| | Taksprang Bunn | | |
| | Bygning | | |
| | Takkant | | |
| | Bygningsdelelinje | | |



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Blokkbebyggelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Område for industri/lager	Veg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)	Kjøreveg
Offentlig barnehage	Fortau
Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)	Torg
Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk)	Gatetun
Område for jord- og skogbruk	Gang/sykkelveg
Kjøreveg	Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn	Sykkelveg/-felt
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Gangveg	Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplass	Parkering
Bussholdeplass	Parkeringsplasser med bestemmelser
Annet trafikkområde (på land)	Blågrønnstruktur
Friområder	Naturområde
Park	Turveg
Turveg	Vegetasjonsskjerm
Anlegg for lek	Kombinerte grønnstrukturformål
Friområde i sjø og vassdrag	Faresone - Flomfare
Parkbelte i industristøk	Sikringszone - Frisikt
Friluftsområde (på land)	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
Område for anlegg og drift av kommunaltekn	Angittensynsone - Hensyn grønnstruktur
Naturvernomsråde (på land)	Angittensynsone - Bevaring kulturmiljø
område for særskilte anlegg	Videreføring av reguleringsplan
Felles avkjørsel	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Felles gangareal	Bestemmelseområde
Felles parkeringsplass	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
Felles lekeareal for barn	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Felles gårds plass	Planens begrensning
Felles grøntanlegg	Formålsgrense
Bolig/Forretning	Faresonegrense
Bolig/Forretning/Kontor	Reguleret tomtegrense
Bolig/Kontor	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Forretning/Kontor	Byggegrense
Forretning/Kontor/Industri	Planlagt bebyggelse
Unyansert formål (kun for eldre planer)	Bebyggelse som inngår i planen
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grense for restriksjonsområde	Reguleret senterlinje
Frisiktsone ved veg	Frisiktslinje
Grense for bevaringsområde	Reguleret kant kjørebane
Bevaring av bygninger og anlegg	Reguleret kjørefelt
Bevaring av bygninger	Reguleret parkeringsfelt
Reguleringsplan PBL 2008	Reguleret fotgjengerfelt
Sikringsonegrense	Reguleret støyskjerm
Infrastrukturgrense	Målelinje/Avstandslinje
Angittensyngrense	Vegstegning / fysisk spere
Detaljeringgrense	Avkjørsel
Bestemmelsegrense	Innkjøring
Regulerthøyde	Eksisterende tre som skal bevares
Boligbebyggelse	Reguleret nytt tre
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg	Påskrift feltnavn
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Sentrumsformål	Påskrift areal
Undervisning	Påskrift utnytting
Forsamlingslokale	Påskrift bredde
Renovasjonsanlegg	Påskrift kotehøyde
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Påskrift plantilbehør
Uteoppholdsareal	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Lekeplass	Bygningmessige anlegg
	Vegg frittstående

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 98/740//



Områdeanalyse

Eiendom	3001 98/740		
Utskriftsdato	08.05.2023	Antall datasett	95

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.

10 Berørte datasett

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

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	27.01.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

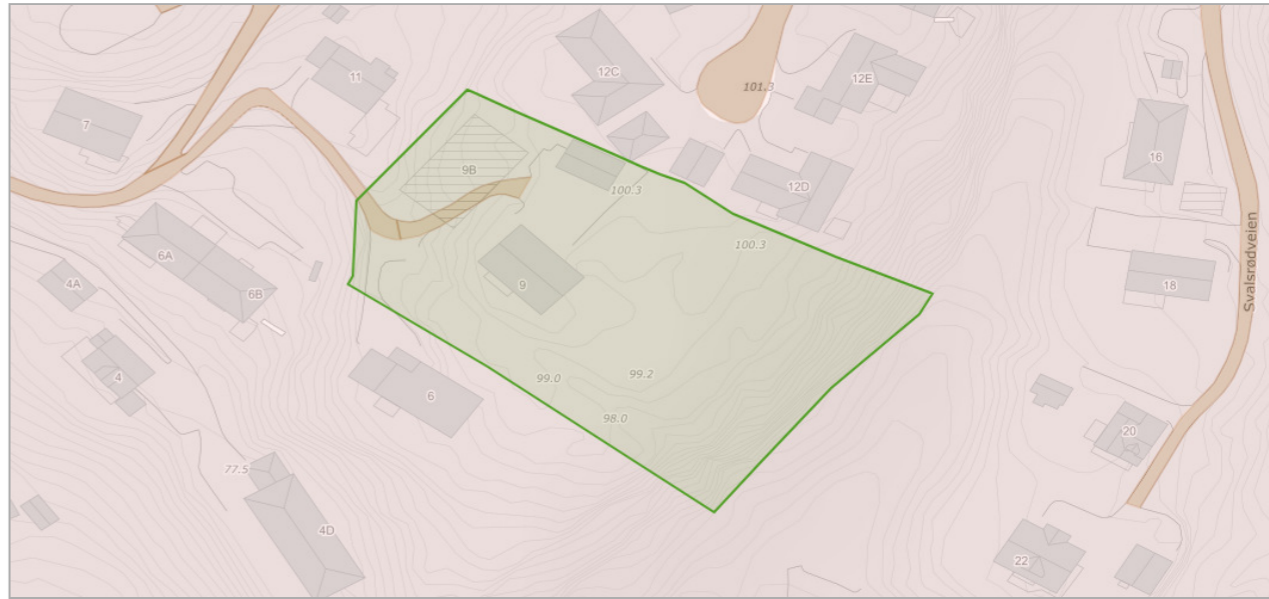
Datasettet viser godkjente tiltak etter Plan - og bygningsloven.

Tegnforklaring

	Pbl tiltak omriss
	Pbl tiltak

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	27.01.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

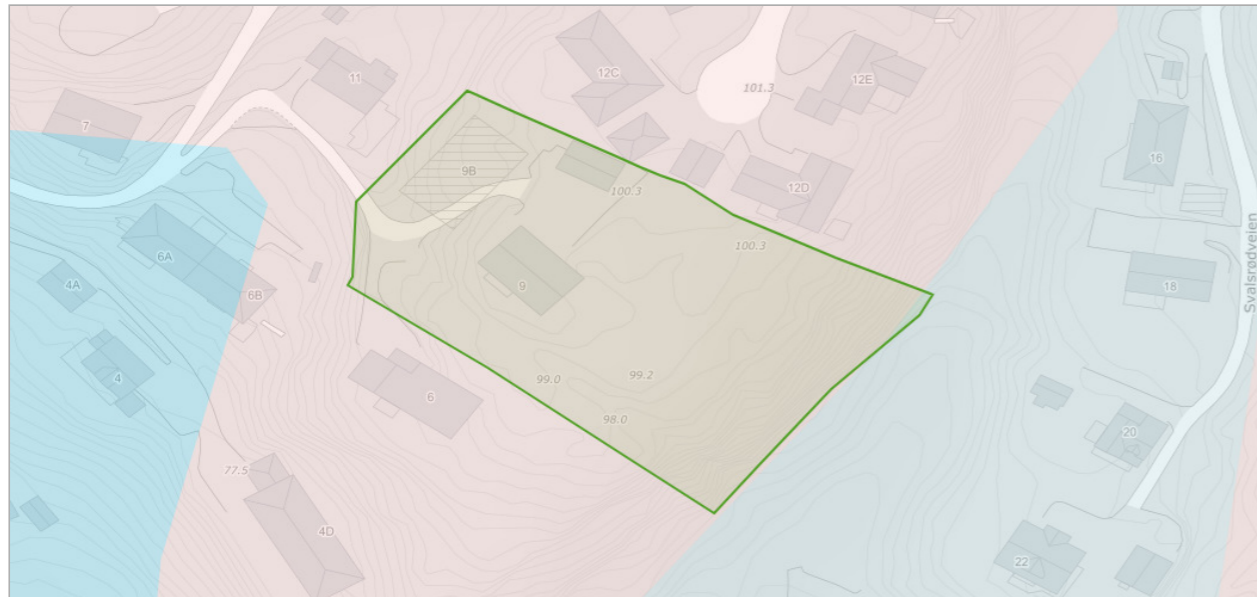
	Bebyggelse
	Samferdsel

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.05.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■ Hav og fjordavsetning, tynt dekke
■ Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.05.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

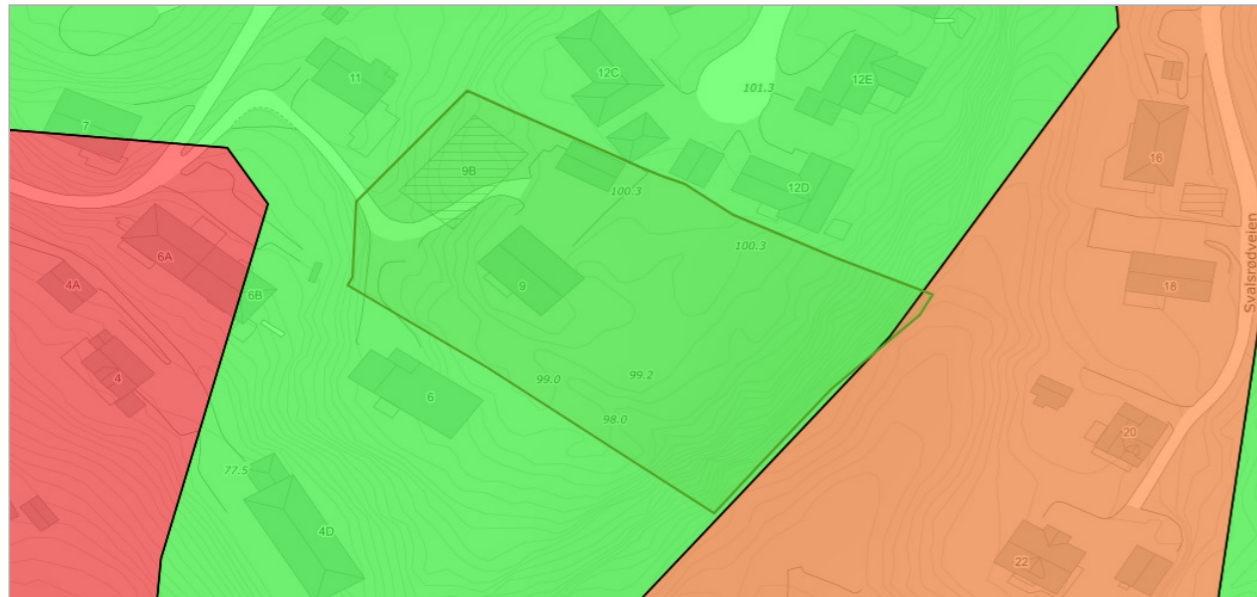
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

■ Marin grense flate
■ Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.05.2023
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

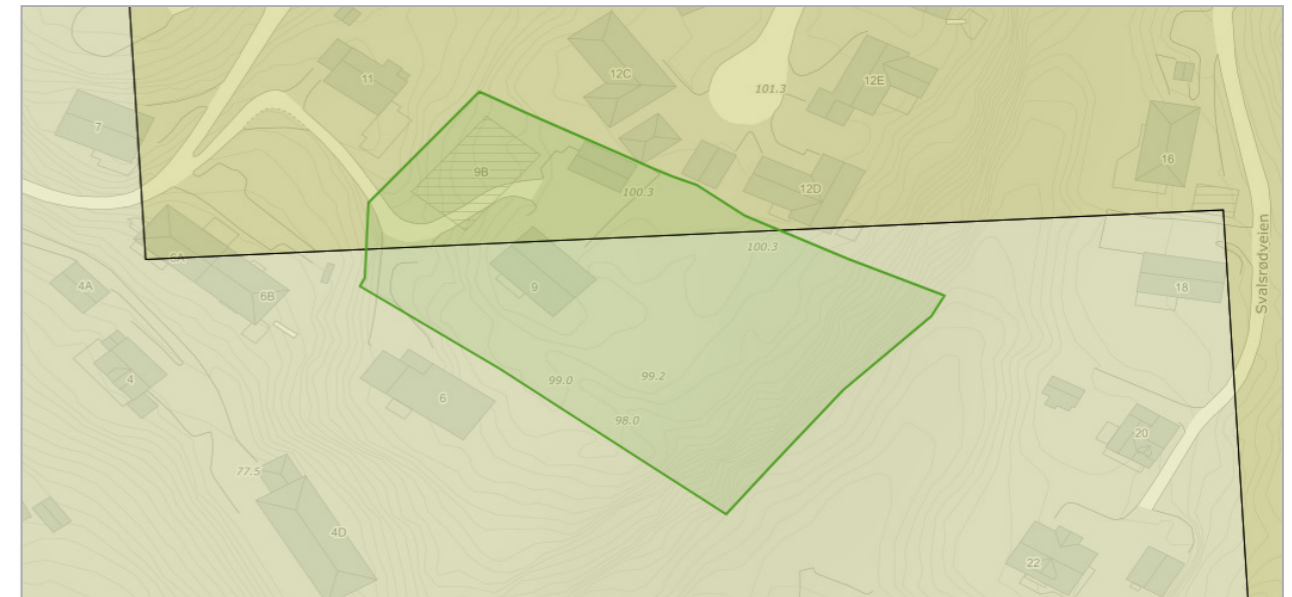
Mulighet for marin leire
svært stor
svært stor, men usammenhengende eller tynt
stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

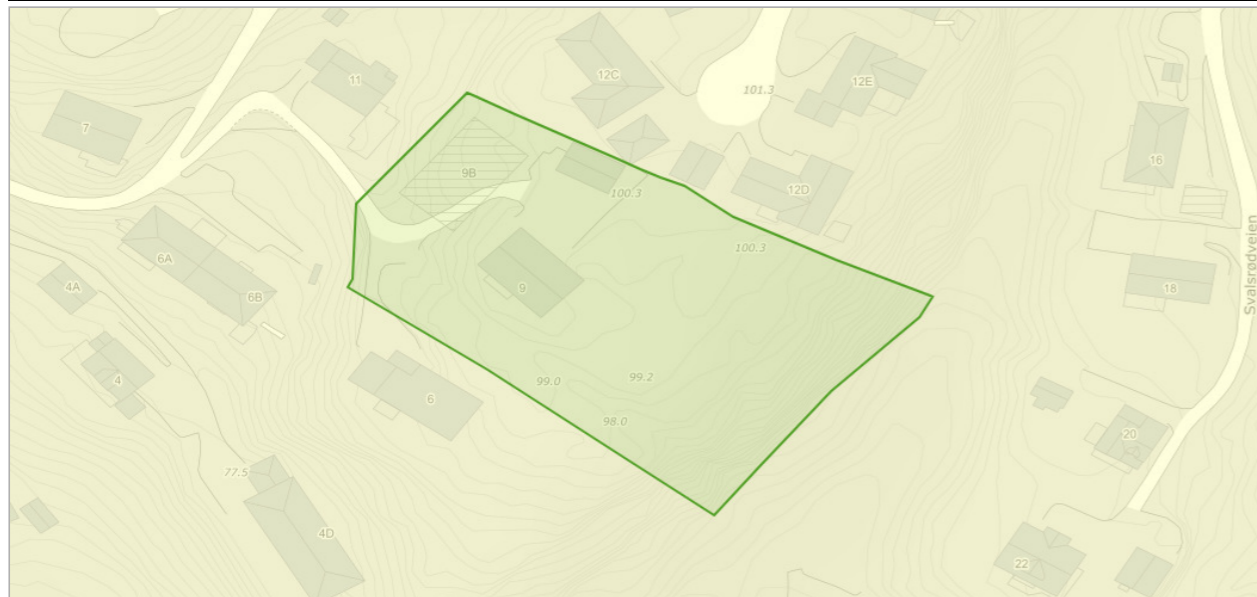
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

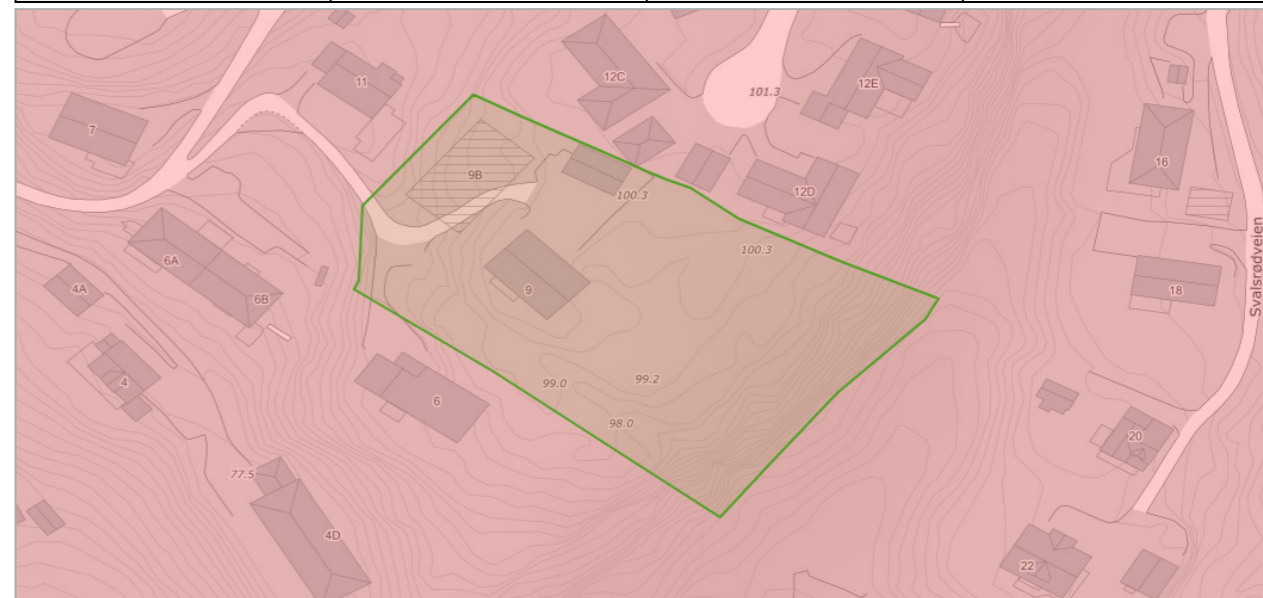
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	07.05.2023
--------------	------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

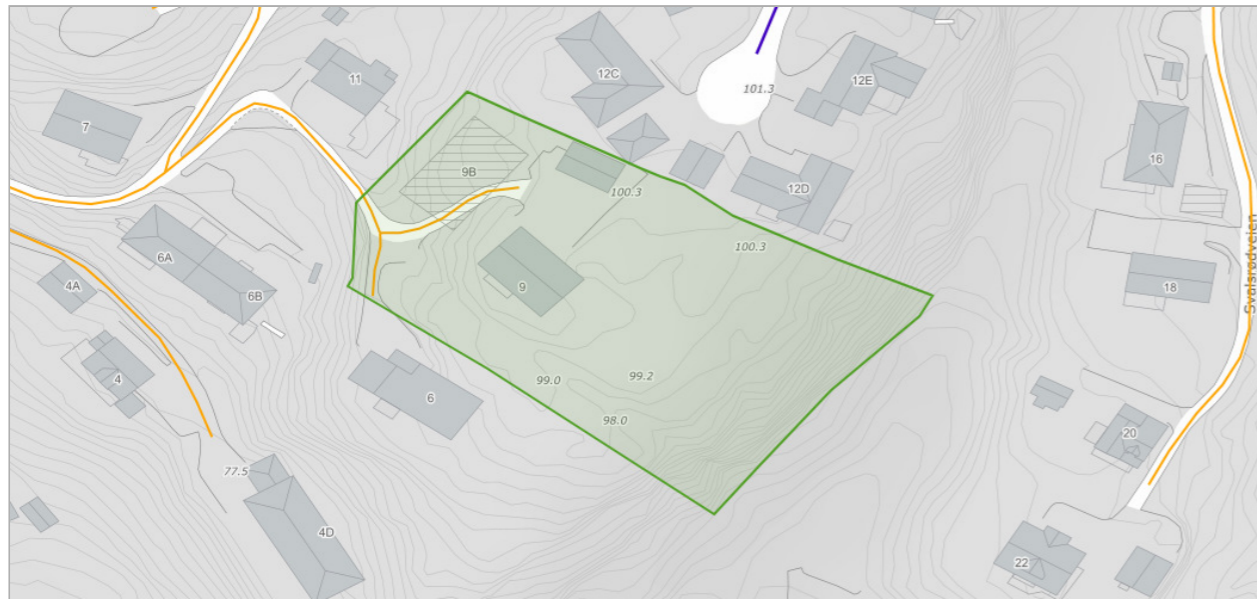
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	25887	14.232997221

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	10.04.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Kommunalveg
	Kommunalveg
	Privatveg
	Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	4760	2
veglenke	P	96659	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.05.2023
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Verneplan for vassdrag
	Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Haldenvassdraget (Tista)

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

For eiendommen:

Adresse: Midtstuveien 9B - seksjon 2
1786 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230123

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2024

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