

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-

Omkostn.: Kr 80 140,-

Total ink omk.: Kr 3 230 140,-

Selger: Vegard Strøm

Salgsobjekt: Halvpart av tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2006

BRA-i/BRA Total 78/81 kvm

Tomtstr.: 806 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 377

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1101260048

Pen og tiltalende leilighet med alt på ett plan. Carport.

Velkommen til denne tiltalende halvpart av tomannsbolig med alt på en flate. Pent og godt vedlikeholdt, med eikeparkett på gulv samt fliser på bad og i entre. Meget lys og pen bolig med fin planløsning. Carport og stor skjermet terrasse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Andre vedlegg	66
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 23 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, teknisk rom/
bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

806 kvm

Tomtebeskrivelse

Arealet er det totale felles arealet til sameiet. Tomten er i følge vedlagte seksjonering seksjonert med felles innkjøring til carport og inngangsparti, men med egen hagedel til hver seksjon. Denne seksjonens side er opparbeidet med gruset gangareal rundt boligen, samt en stor markterrasse og en liten hagedel i front. I tillegg hekkplanter. Det er lune og koselige uteplasser på flere sider av huset. I felles gårds plass er det tilhørende carport til denne seksjonen.

Tomten ligger i et område som er i følge vedlagte områdeanalyse definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Lunt og koselig beliggende på populære Grimsrødhøgda - helt øverst i Oskleiva. Skjermet beliggende i fra veien, og med sol fra morgen til sen ettermiddag. Kort vei til busstopp, samt videre til nærbutikk og skole på Næridsrød/Gimle, og kort vei via turveier gjennom Grimsrød gård til Venås og Høiåsmarka.

Adkomst

Direkte fra Oskleiva.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av sutakplater. Renner, nedløp og beslag i stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005. Det er utenpåliggende sprosser, og srossene på vinduet i stue/kjøkken er fjernet. Støpt plate og ringmurselementer, utvendig pusset. Terrasse på terreng oppført i impregnert trevirke.

BOD

Utebod i treverk, tak tekket med pappshingel. Boden er uisolert og fundamentert på lecablokker og stein.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG3:

TG2**Taktekking**

Det er noe svartsopp og fuktmerker i undertak.

Det er utette gjennomføringer i undertak. Rekvirent informerer om at dette vil bli utbedret før salg.

Det er noe spor av gnagere på isolasjon rundt rørgjennomføringer.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er noe irr på håndtak på terrassedør. Noen mindre sprekker i nedkant av dør.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er helt flatt.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Basert på byggeår (2006) har både slukløsning og membransystem nærmet seg slutten av forventet brukstid. For smøremembraner og tilsvarende tettesjikt er normal levetid ca. 20–30 år, og mer enn halvparten av levetiden er nå oppbrukt. Når membran ikke kan verifiseres visuelt og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten ytterligere.

Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. ommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og tilluft skjer kun via utettheter eller eventuelle åpninger i dør. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, spesielt i våtrom hvor fuktproduksjonen er høy. Dette vurderes som et avvik etter NS 3600, da ventilasjonsløsningen ikke gir tilstrekkelig fjerning av fukt i rommet. Årsaken vurderes å være opprinnelig utførelse uten mekanisk avtrekk.

Etasje - Teknisk rom/bod - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er helt flatt.

Etasje - Teknisk rom/bod - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Etasje - Teknisk rom/bod - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er normale bruksmerker på innredningen. Trolig noe nyanseforskjell på fronten på to overskap.

Det er ikke montert fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen. Dette kan føre til svelling av laminatplate.

Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i forhold til bruksbelastningen. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, og løsningen er avhengig av værforhold, temperatursforskjeller og åpne ventiler. I flere rom er det utilstrekkelig tilluft eller manglende ventiler, noe som reduserer luftskiftet ytterligere.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TGIU

Etasje - Teknisk rom/bod - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert sanitærutstyr i rommet.

Etasje - Teknisk rom/bod - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hullboring i gulv eller vegger i det tekniske rommet. Rommet regnes ikke som et våtrom, og NS 3600 stiller derfor ikke krav om destruktive undersøkelser eller kontroll av skjulte membranløsninger. Tilstandsvurderingen baseres på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og komponenter, slik standarden forutsetter for rom som ikke omfattes av våtromskrav.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, Ukjent, 2025

Beskrivelse: Lagt opp ny kurs til billader.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, Ukjent, Ukjent

Beskrivelse: Utvidet terrasse av tidligere eiere.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Carport har et gjerde ut mot gata som er skjevt. Det er også en bod/lekestue i hagen som har vært tært av tidens tann, utbedringer er foretatt. Terrassen hadde også en del råte i gulvbordene, som gjorde at hele gulvet ble byttet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1.etg.: Entre, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, teknisk rom/bod, stue og spisestue med åpen løsning til rommelig kjøkken. Utgang til en stor markterrasse og egen hagedel.

Lunt og skjermet og godt med sol.

Carport.

Utebod.

Standard

Boligen holder normal, god standard fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt.

Det er bl.a. eikeparkett på gulv i stue, samt kjøkken og begge soverom. Fliser i entre, på bad og teknisk rom. Bad har dusjkabinett, god innredning og opplegg for vaskemaskin.

Øvrige rom med lysmalt tapet på vegger. Det er montert energieffektiv luft/luft varmepumpe. I tillegg er det egen pipe til leiligheten som muliggjør montering av ildsted. Kjøkken har en klassisk, lyslakkert innredning med profilerte fronter.

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

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger med.

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

Parkering

1 plass i egen carport.

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Strøm. Det er varmekabler i alle gulv unntatt bod/teknisk rom. Det er i tillegg luft/luft varmepumpe i stue. Det er pipe i stue med mulighet for installering av ildsted.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 230 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 242 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 244 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 242 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Grunnlag for forbruk vann/avløp er 40m³. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 445 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 588 761 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 355 042 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsværdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsværdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsværdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det er ikke felleskostnader eller fellesgjeld i sameiet. Sameiet består av to seksjoner.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 377, 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:

29.08.2006 - Dokumentnr: 405908 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/bolig datert 23.01.2007.

LOVLIGHET

Byggetegninger leilighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen og av carporten, som stemmer med dagens bruk.

Byggetegninger bod: Det foreligger ikke tegninger på boden. Denne er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Oppad begrenset til kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

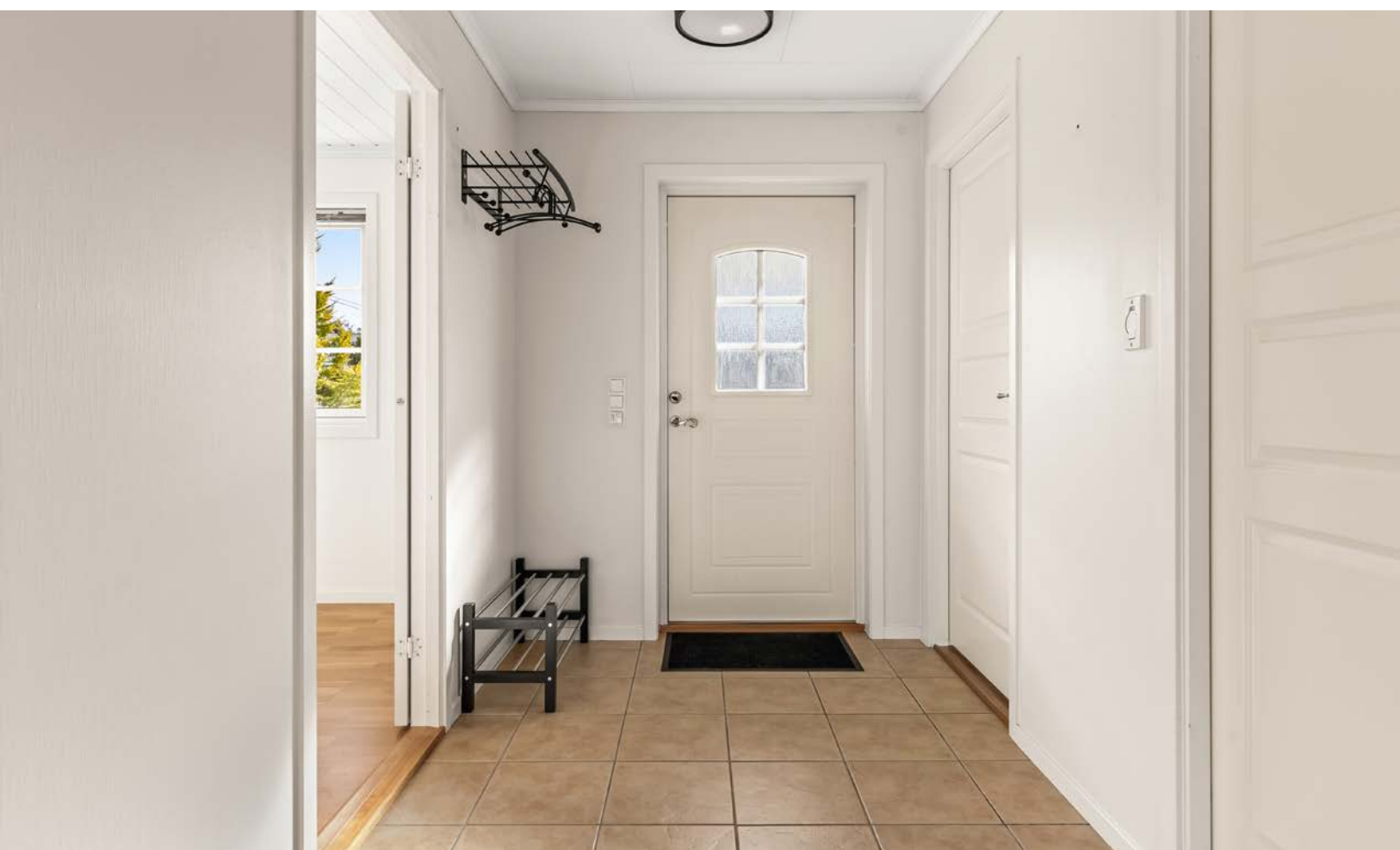
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

12.05.2026







Dig_mobleret_Oskleiva_81B_Stue2



4 Kjokken01



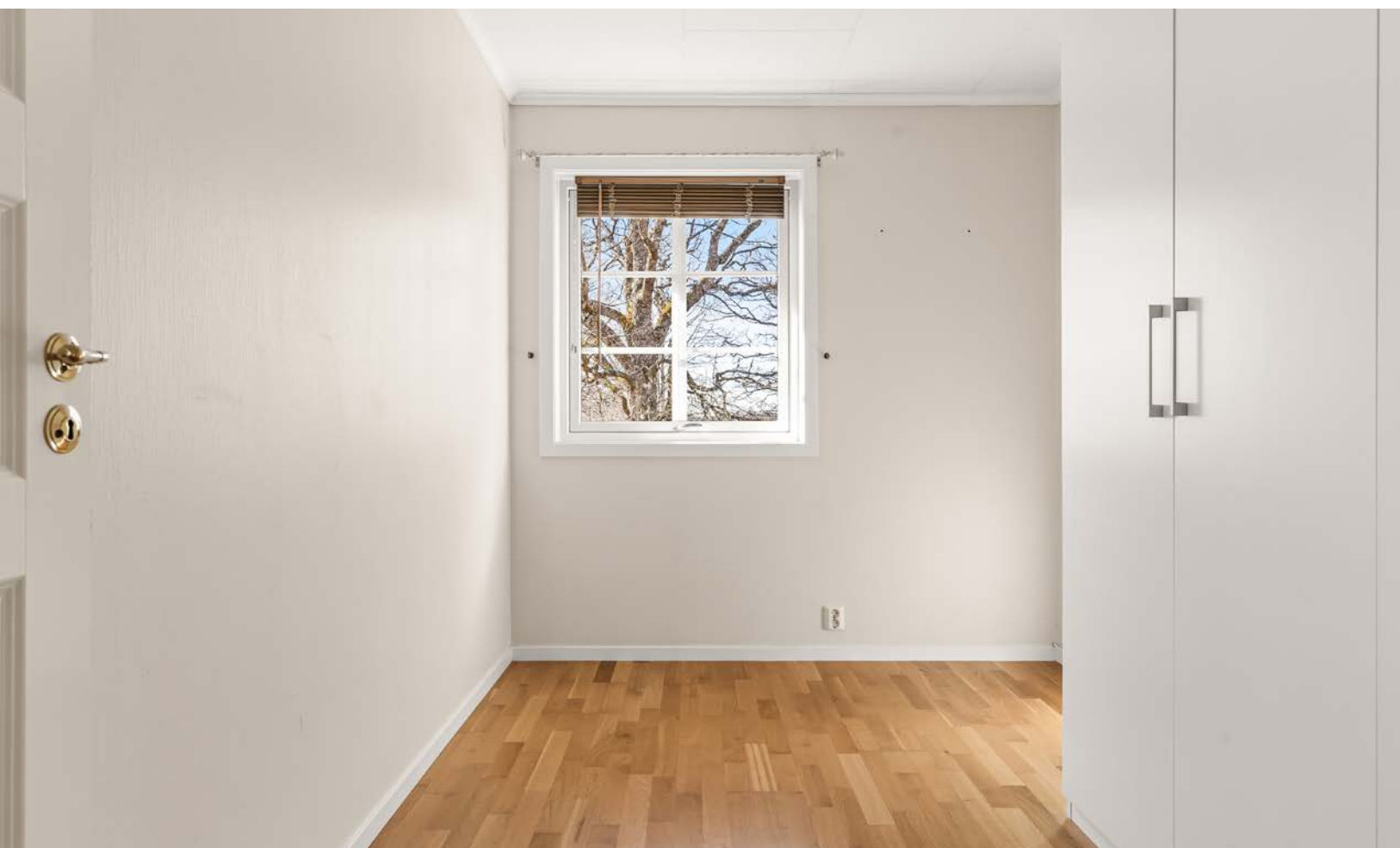




5 Bad03



Dig_mobler_t_Oskleiva_81B_6_Soverom01







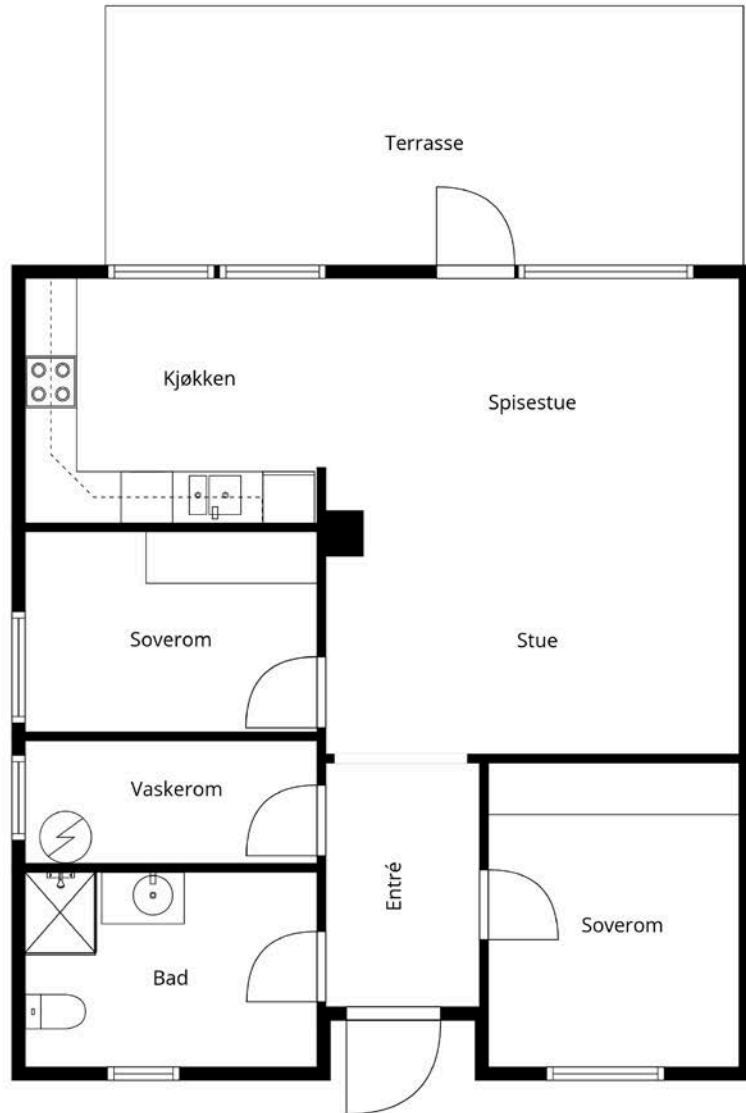


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig

 Oskleiva 81b, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 69, bnr. 377, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1564

Eiendomsverdi ref nr: ZP9884

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en kurant bolig med normal standard og slitasje i forhold til byggeår. Bygningsdeler og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være i ordinær stand uten vesentlige avvik som påvirker bruken i dag. Enkelte forhold har nådd eller nærmer seg forventet levetid, slik som varmtvannstank, enkelte overflater og våtromsløsninger, men dette er normalt for alderen og innebærer primært behov for planlagt vedlikehold over tid. Samlet sett fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt og i god bruksmessig stand, med forventede aldersrelaterede forhold som bør følges opp gjennom ordinært vedlikehold og planlagte tiltak.

Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av sutakplater, synlig på loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Normal værs slitasje.
Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke.
Synlig brannskille mellom seksjonene.
Det er isolert i undergurt med blåseisolasjon. Synlig lufting i raft/gesims.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005.
Det er utenpåliggende srosser, og srossene på vinduet i stue/kjøkken er fjernet.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på terreng oppført i impregnert trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og parkett. Det er varmekabler i alle gulv unntatt bod/teknisk rom.
Malte overflater på vegg.
Panel og takess i taket.

Det er montert en leca-pipe i boligen. Pipen er helbeslått over tak.
Feieluke tilgjengelig i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Malte plater i tak, fliser på vegg.
Det er en ubetydelig sprekk i en flis i det ene hjørnet oppe ved taklisten.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Teknisk rom/bod
Tapet på vegg og takess i himling.
Flislagt gulv med sokkelflis langs vegg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte og malte fronter.
Laminert benkeplate. Kitchenboard-plater over benken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Støpekran, vannmåler og fordelerskap er plassert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.
Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenerende masser fra byggeår.
Støpt plate og ringmurselementer, utvendig pusset.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i tomannsbolig

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

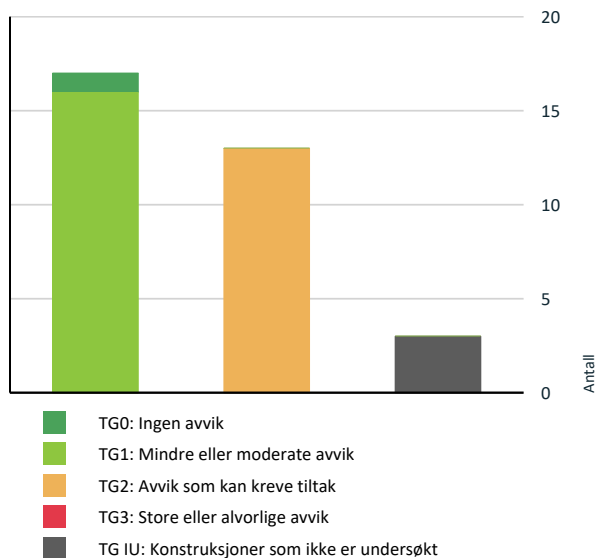
Det finnes tegninger på boligen og på carporten.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Teknisk rom/bod > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Lagt nytt gulv på plattning
2026	Modernisering	Noen oppgraderinger av utebod
2021	Modernisering	Montert varmepumpe
2009	Tilbygg	Carport bygget

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak av sutakplater, synlig på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svartsopp og fuktmerker i undertak.

Det er utette gjennomføringer i undertak. Rekvirent informerer om at dette vil bli utbedret før salg.

Det er noe spor av gnagere på isolasjon rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktmerker og svartsopp tyder på mangelfull ventilasjon eller lekkasjer, og kan føre til muggvekst, råteskader og svekkelse av takkonstruksjonen. Utette gjennomføringer øker risikoen for vanninntrengning og kondens, og kan forverre skader i undertak og isolasjon. Gnagere kan redusere isolasjonsevnen og skade dampspærre og konstruksjon, noe som igjen kan gi kuldebroer, økt fuktbelastning og ytterligere skader.

Det anbefales å utbedre lekkasjepunkter og tette gjennomføringer med riktige mansjetter og beslag. Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørring. Områder med svartsopp bør rengjøres og behandles, og skadet isolasjon bør skiftes. Det bør også gjennomføres tiltak mot gnagere, samt tetting av mulige inngangspunkter.



Fuktmerker/mugg/sopp



Utett rør gjennomføring i undertak



Spor etter gnagere/skadedyr

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:

Aldersslitasje og mangelfull bortledning av vann kan medføre punktlekkasjer, overbelastning av renner/nedløp og økt fuktpåvirkning på fasade og grunnmur. Risikoen øker ved store nedbørsmengder eller isdannelse.

Tiltak:

Bortledning av vann ved grunnmur bør forbedres for å redusere fuktrisiko.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig for tegn til lekkasje, deformasjon eller tilstopping.

Det bør påregnes utskifting av renner/nedløp og beslag i forbindelse med fremtidig omteking av tak, da komponentene nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Ingen tiltak knyttet til snøfangere er påkrevd.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Normal værslitasje.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Tilgang til loft via luke. Synlig brannskille mellom seksjonene. Det er isolert i undergurt med blåseisolasjon. Synlig lufting i raft/gesims.

Loftet er kun innsisert fra luken, pga manglende gulv.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005. Det er utenpåliggende srosser, og srossene på vinduet i stue/kjøkken er fjernet. Vinduene fremstår i normal stand i forhold til alder, men noe justering og vedlikehold må påregnes. Vinduene er visuelt innsisert fra tilgjengelige flater.

Vinduene er ca. 19 år gamle. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid for trevinduer med 2-lags glass er oppbrukt, men tilstanden vurderes fortsatt som tilfredsstillende for alderen.

Normal aldring kan gi noe redusert funksjon over tid, som treg åpning/lukking, slitasje på beslag og behov for overflatebehandling. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne typen og alderen.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er noe irr på håndtak på terrassedør. Noen mindre sprekker i nedkant av dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Irr på beslag kan utvikle seg videre dersom det ikke renses og vedlikeholdes, og kan på sikt redusere funksjon og levetid på håndtak og beslag. Sprekker i nedkant av dørbladet kan gi økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan føre til deformasjoner, ytterligere sprekkdannelse eller lokal råte dersom forholdet ikke følges opp.

Tiltak

Håndtak og beslag bør renses og eventuelt behandles for å hindre videre korrosjon. Sprekker i nedkant av dørbladet bør forsegles og overflatebehandles for å redusere fuktopptak. Det anbefales å kontrollere terskel og nedkant av dørbladet for tegn til fukt, og utføre lokal utbedring ved behov. Videre vedlikehold bør inngå som del av normalt ettersyn av ytterdører.



Sprekker og svelling nedkant dør

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng oppført i impregnert trevirke. Rekvirent opplyser at terrassen er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse, og det anbefales derfor å undersøke dette nærmere dersom det er behov for å avklare konstruksjonsoppbygging, fundamentering eller sikkerhetsmessige forhold.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett. Det er varmekabler i alle gulv unntatt bod/teknisk rom. Malte overflater på vegg. Panel og takess i taket.

Normale bruksmerker. Noen tørkesprekker på vegger. Det er noe bom i flis i gang.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt og isolert plate på grunn i boligen.
Planavvik på 10-15 mm målt på stue/kjøkken og på soverom, målt med laser over hele gulvet.
Avviket anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert en leca-pipe i boligen. Pipen er helbeslått over tak.
Feieluke tilgjengelig i stue/kjøkken.
Det er ikke tilknyttet noe ildsted. Ved montering av ildsted må det også legges ildfast plate på gulv under feieluke og kontroll av feieveesen.



Gulvet er helt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Dette kan føre til:
Stående vann på gulvet
Vann som ikke ledes effektivt til sluket
Økt risiko for at vann renner ut av rommet
Redusert sklisikkerhet
Økt belastning på membran og tilstøtende konstruksjoner
Til tross for avviket kan gulvet fortsatt lede noe vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet.

Tiltak

Det må foretas utbedring av fallforholdene dersom man ønsker å oppnå forskriftsmessig løsning.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at riktig fall etableres.
Det er sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre fall som enkeltstående tiltak.
Ved en fremtidig renovering bør badet bygges med korrekt fall og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk.
Vær oppmerksom ved bruk, spesielt ved store vannmengder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Basert på byggeår (2006) har både slukløsning og membransystem nærmet seg slutten av forventet brukstid. For smøremembraner og tilsvarende tettesjikt er normal levetid ca. 20–30 år, og mer enn halvparten av levetiden er nå oppbrukt. Når membran ikke kan verifiseres visuelt og dokumentasjon mangler, øker usikkerheten ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater i tak, fliser på vegg.
Det er en ubetydelig sprekk i en flis i det ene hjørnet oppe ved taklisten.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen. Når membransystemet i tillegg nærmer seg utgått levetid, øker sannsynligheten for svekket funksjon, sprøhet og redusert elastisitet i tettesjiktet. Eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult og gi skader i underliggende konstruksjoner uten at dette er synlig på overflaten.

Tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare membranløsning og tilslutning til sluk.

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes hos tidligere eier eller utførende.

Våtrommet bør følges opp jevnlig for tegn til fukt, spesielt siden membransystemet nærmer seg utgått levetid.

Ved fremtidig renovering må sluk og membran etableres med dokumentert og forskriftsmessig løsning.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og tilluft skjer kun via utettheter eller eventuelle åpninger i dør. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, spesielt i våtrom hvor fuktproduksjonen er høy. Dette vurderes som et avvik etter NS 3600, da ventilasjonsløsningen ikke gir tilstrekkelig fjerning av fukt i rommet. Årsaken vurderes å være opprinnelig utførelse uten mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Konsekvens

Dårlig ventilasjon i våtrom kan føre til forhøyet luftfuktighet, kondens og redusert uttørking etter bruk. Over tid øker dette risikoen for:

- mugg- og soppvekst
- fuktskader på overflater og konstruksjoner
- dårlig inneklima
- økt slitasje på materialer

Manglende avtrekk gjør at fuktbelastningen forblir høyere enn normalt, noe som kan gi skader som ikke nødvendigvis blir synlige før de har utviklet seg over tid.

Tiltak

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig luftskifte og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilluft bør sikres, for eksempel gjennom luftespalte under dør eller ventil i vegg/dør.

Inntil tiltak er utført bør rommet brukes med varsomhet, og det bør luftes godt etter dusjing for å redusere risiko for fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra teknisk rom og inn mot våtsonen på badet. Hulltakingen er utført der det er praktisk mulig og nærmest de mest fuktsatte konstruksjonene, slik som i området bak dusjone når dette lar seg gjennomføre. Undersøkelsen er en stikkprøve, og gir kun informasjon om forholdene akkurat der prøven er tatt.

Det ble avdekket isolert vegg og gips, og det ble målt normale fuktverdier uten indikasjoner på forhøyet fukt eller skade i denne delen av konstruksjonen.

Det presiseres at hulltaking ikke gir garanti for at det ikke kan forekomme skjulte lekkasjer eller fuktproblemer andre steder i våtrommet som ikke er åpnet eller tilgjengelig for kontroll.



ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tapet på vegg og takess i himling.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis langs vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er helt flatt.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Selv om teknisk rom ikke omfattes av våtromskrav, kan manglende fall og lav høydeforskjell til sluk medføre at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket. Dette kan gi:

stående vann på gulvet

vann som renner mot terskel eller tilstøtende konstruksjoner

økt risiko for fuktskader ved større lekkasjer

Risikoen vurderes som moderat, men relevant for rommets funksjon.

Tiltak

Det anbefales å montere vannstopp eller tilsvarende sikring for å hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

Fallforhold kan utbedres ved fremtidig rehabilitering, men dette er normalt ikke et påkrevd tiltak i teknisk rom.

Rommet bør følges opp jevnlig for å sikre at sluket holdes rent og funksjonelt.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ingen synlig membran eller mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen våtromsinstallasjoner i rommet. Det er kun fare for eventuelt lekkasjevann som vil kunne bli et problem. Ved montering av vannstopp vil dette være ivaretatt. Ved renovering av rommet anbefales det etablering av tilstrekkelig med fall til sluk, samt membran på gulv.



Sluk



Uttet rør gjennom føring i gulv

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er ikke montert sanitærutstyr i rommet.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hullboring i gulv eller vegger i det tekniske rommet. Rommet regnes ikke som et våtrom, og NS 3600 stiller derfor ikke krav om destruktive undersøkelser eller kontroll av skjulte membranløsninger. Tilstandsvurderingen baseres på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater og komponenter, slik standarden forutsetter for rom som ikke omfattes av våtromskrav.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte og malte fronter.
Laminert benkeplate. Kitchenboard-plater over benken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er normale bruksmerker på innredningen. Trolig noe nyanseforskjell på fronten på to overskap.

Det er ikke montert fuktsikring under benken ved oppvaskmaskinen.

Dette kan føre til svelling av laminatplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktsikring på benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Dette vil forlenge levetiden på benkeplaten.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran, vannmåler og fordelerskap er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Mangler tette muffer på rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i forhold til bruksbelastningen. Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftskifte, og løsningen er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og åpne ventiler. I flere rom er det utilstrekkelig tilluft eller manglende ventiler, noe som reduserer luftskiftet ytterligere.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, høy luftfuktighet og redusert uttørking i rommene. Over tid kan dette gi:

- økt risiko for mugg- og soppvekst
- kondens på kalde flater
- fuktskader på overflater og konstruksjoner
- dårlig inneklime og redusert komfort

Vedvarende lavt luftskifte kan også påvirke materialenes levetid negativt.

Tiltak

Ventilasjonsløsningen bør kontrolleres av fagperson for å avklare kapasitet og funksjon.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilluft.

Det anbefales å vurdere mekanisk avtrekk i rom med høy fuktbelastning for å sikre tilstrekkelig luftskifte.

Det må gjøres nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om fuktrelaterte skader som følge av dårlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Anlegget antas å være fra ca. 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på montering, og det kan derfor ikke verifiseres om installasjonen er utført av fagkyndig eller i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Varmepumpen fremstår i normal stand for alder, men service og vedlikehold må påregnes som del av ordinær drift.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens

Når varmtvannstanken har passert forventet levetid, øker risikoen for plutselige lekkasjer, korrosjon og havari. En tanklekkasje kan gi betydelige vannskader i teknisk rom og tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjevann ikke oppdages raskt.

Mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre redusert sikkerhet, risiko for varmgang og bortfall av garanti- og forsikringsmessige forhold.

Tiltak

Det bør etableres forskriftsmessig elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør.

Selv om tanken fungerer i dag, bør det påregnes utskifting på grunn av alder og økt risiko for lekkasje.

Videre oppfølging bør inngå i normalt ettersyn av teknisk rom.

! TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Boligmappa.no. Det ligger dokumenter fra Riis elektro as, datert 2016, 2021 og 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med

Tilstandsrapport

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikoreport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate og ringmurselementer, utvendig pusset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på beferingstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 560 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig	Kr.	2 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 570 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

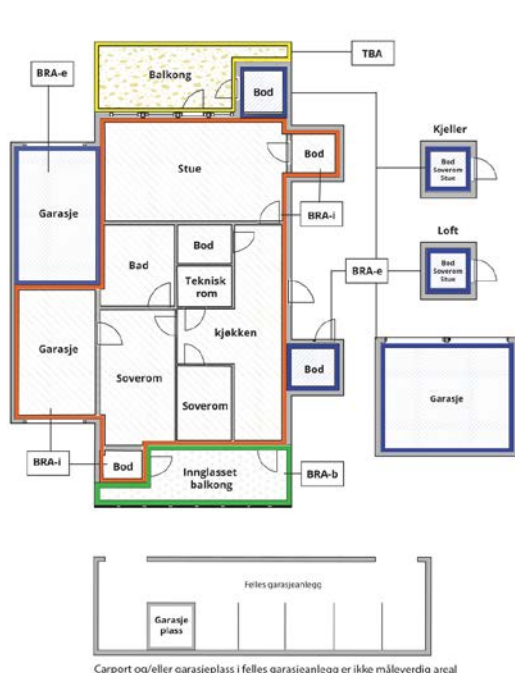
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	23
Loft					
SUM	78				23
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom/bod, stue/kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det finnes tegninger på boligen og på carporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Olav Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	377		2	806 m ²	Tidligere salgsrapport	Eiet

Adresse

Oskleiva 81b

Hjemmelshaver

Strøm Vegard

Kommentar

Tomten er felles for de to leilighetene i sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt øverst i Oskleiva. Det er gangavstand til skole, ishall og fine turterreng.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Om tomten

Leilighetene i tomannsboligen har felles tomt, opparbeidet med gruset gårdsplass, noe gressplen og enkel beplantning. Deler av eiendommen er naturtomt.

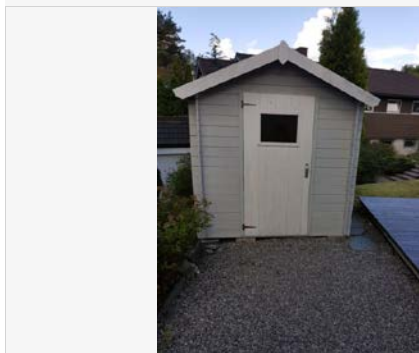
Det er en carport som tilhører leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Utebod i treverk, tak tekket med pappshingel.
Boden er uisolert og fundamentert på lecablokker og stein.

Det er noen fuktmerker på innvendige overflater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Risikoreport	07.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Risikorapport

Adresse:

3101-69-377-0-2

Oskleiva 81B

Rapport generert:

7. mai 2026



Risikorapport

112

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire



Radon



Mulighet for
marin leire



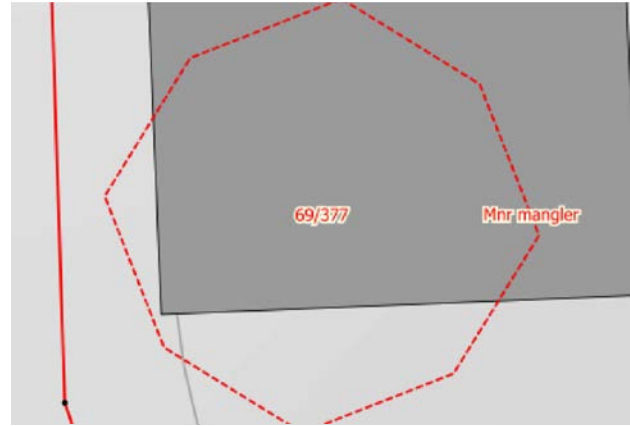
Arealressurskart



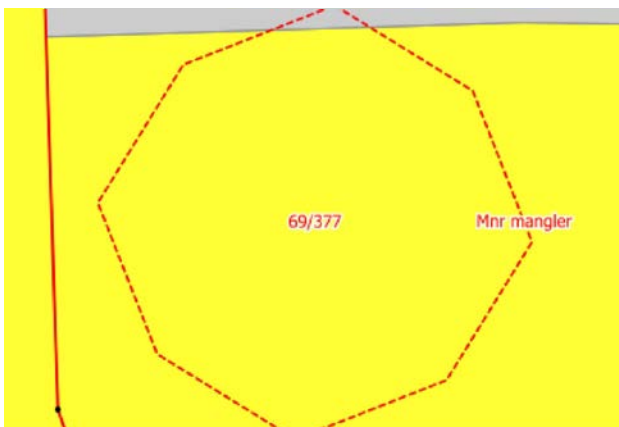
Kartoversikt



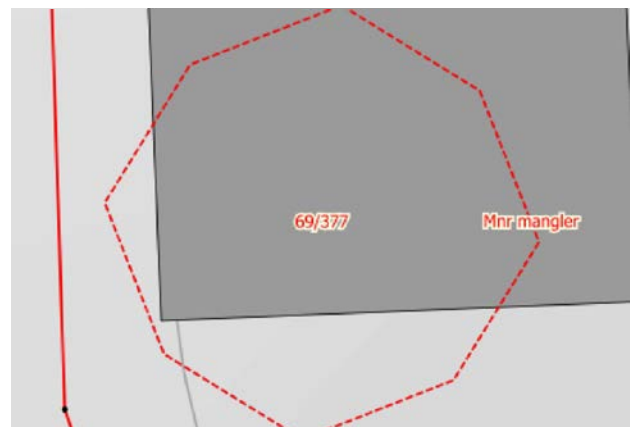
Satellittfoto



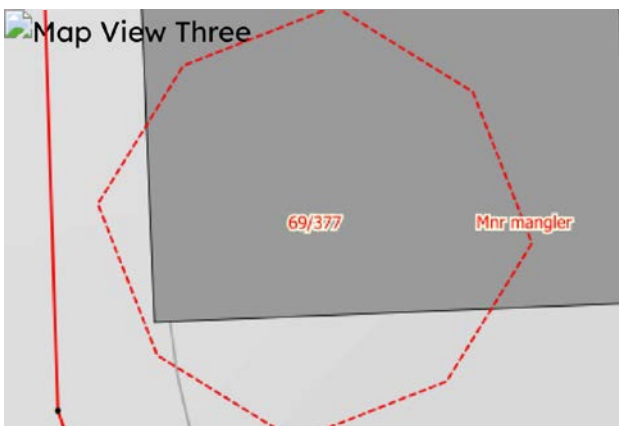
Reguleringsplaner



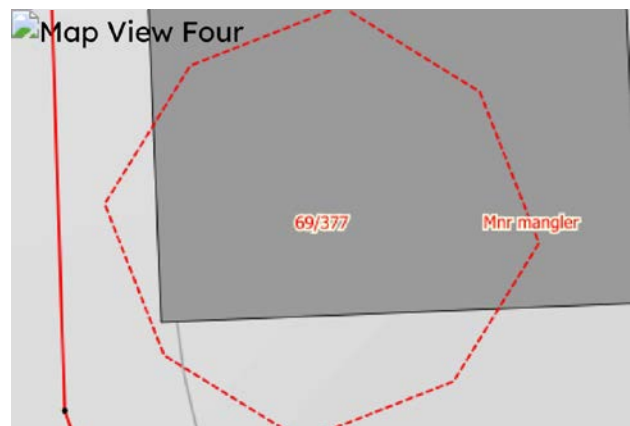
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

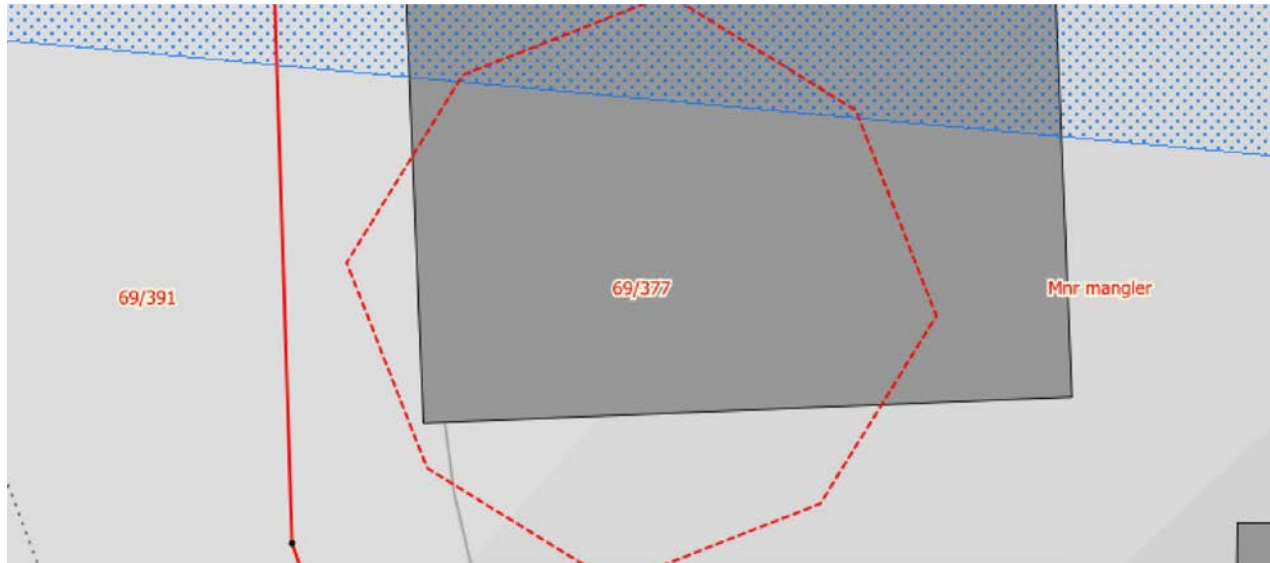


Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

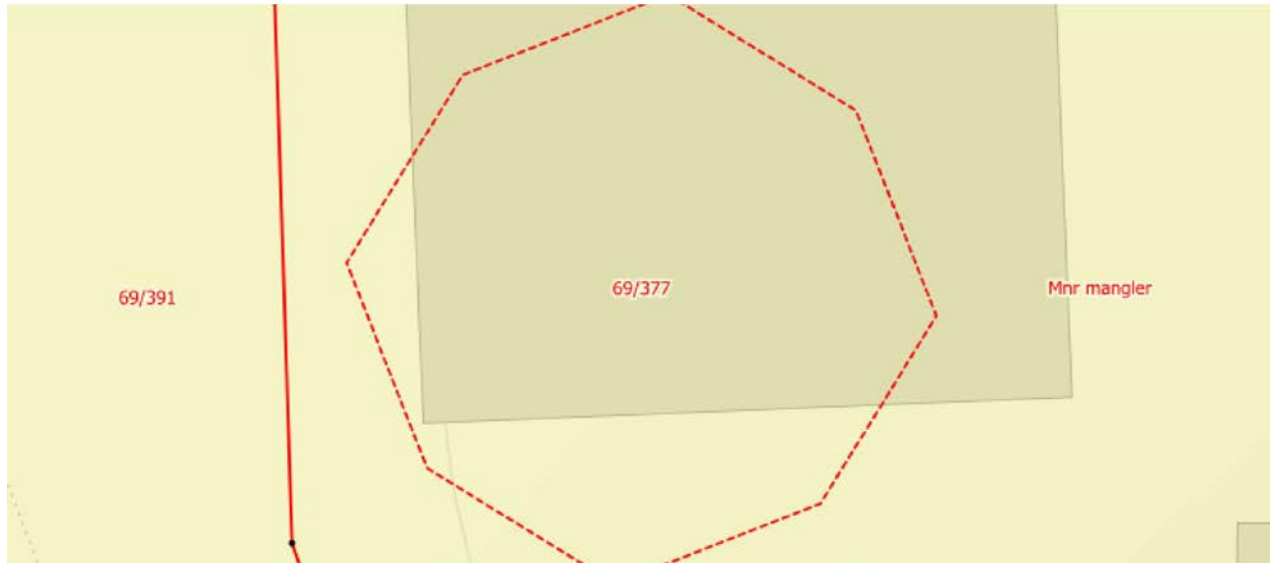
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringelse boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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 inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

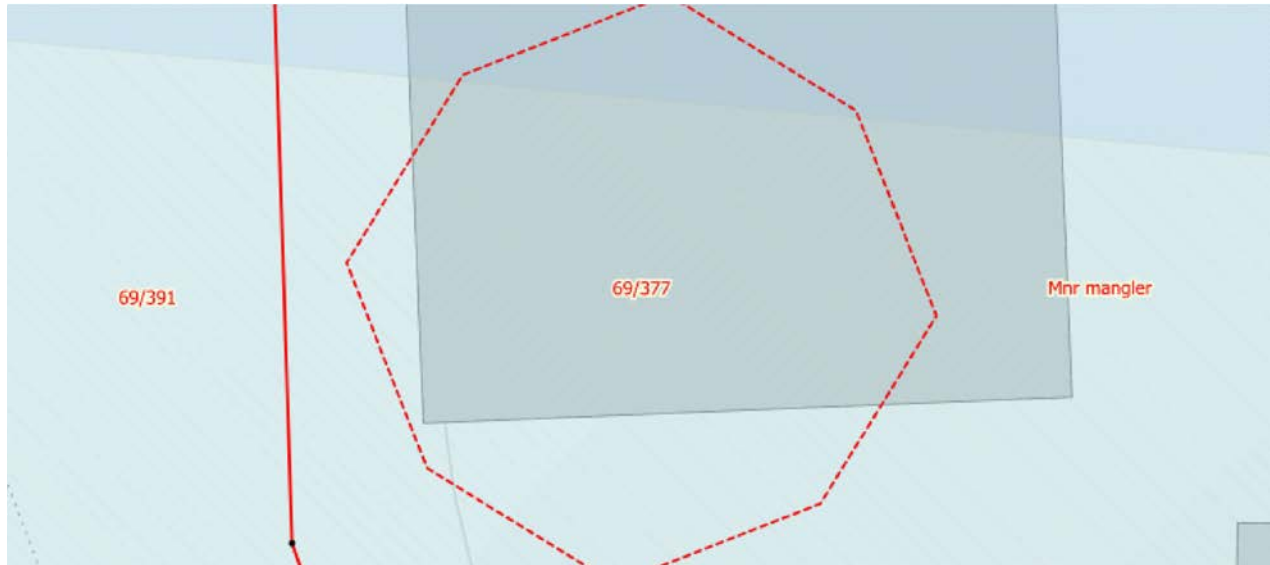
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

- Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning) Mulighet for marin leire: Svært stor
- Mulighet for marin leire: Stor Mulighet for marin leire: Middels
- Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt Mulighet for marin leire: Liten
- Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

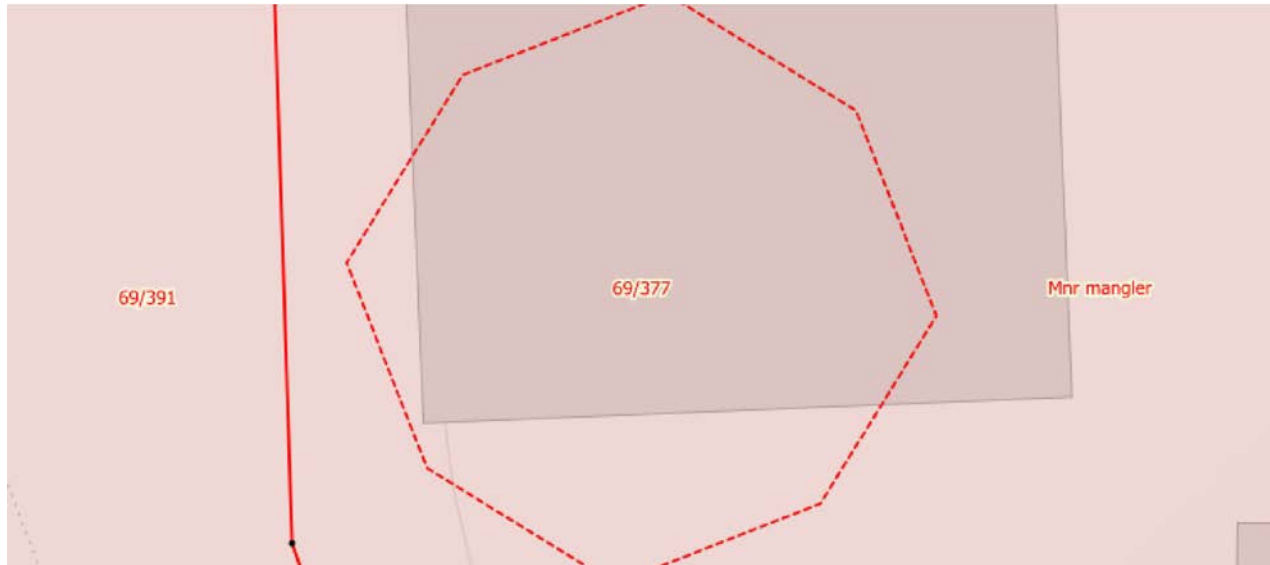
Om kartlaget

From Georange og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmasstyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmasstypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet 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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Olav Strøm

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oskleiva 81B

1786 Halden

3101-69/377/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til billader.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidet terrasse av tidligere eiere.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Carport har et gjerde ut mot gata som er skjevt. Det er også en bod/lekestue i hagen som har vært tært av tidens tann, utbedringer er foretatt. Terrassen hadde også en del råte i gulvbordene, som gjorde at hele gulvet ble byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se over.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Oskleiva 81B - Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Viklander 1 min
 Linje 35 0.1 km

Halden stasjon 6 min
 Linje RE20 2.4 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 14 min
 251 elever, 13 klasser 1.1 km

Os skole (1-7 kl.) 19 min
 230 elever, 14 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min
 335 elever, 15 klasser 1.8 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
 344 elever, 14 klasser 3.2 km

Halden vgs - avd. Porsnes 15 min
 1200 elever, 61 klasser 1.3 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
 400 elever 4.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

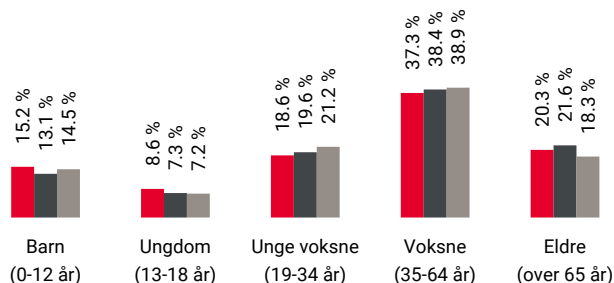
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrødhøgda-Oskleiva	1 027	431
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 18 min
 44 barn 1.5 km

Bollerød Fus barnehage (0-5 år) 19 min
 52 barn 1.6 km

Stenrød barnehage (1-5 år) 22 min
 70 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 19 min
 Post i butikk, PostNord 1.5 km

Coop Extra Halden 20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



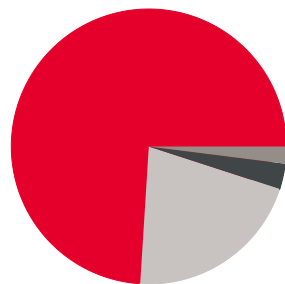
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Gimlejordet ballbane Ballspill	12 min	1 km
Gimle skole Ballspill	13 min	1 km
SKY Fitness Halden	21 min	
Timeout Energy Club	21 min	

Boligmasse

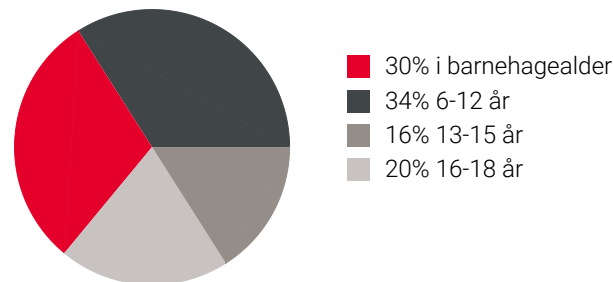


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Svanen Halden	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

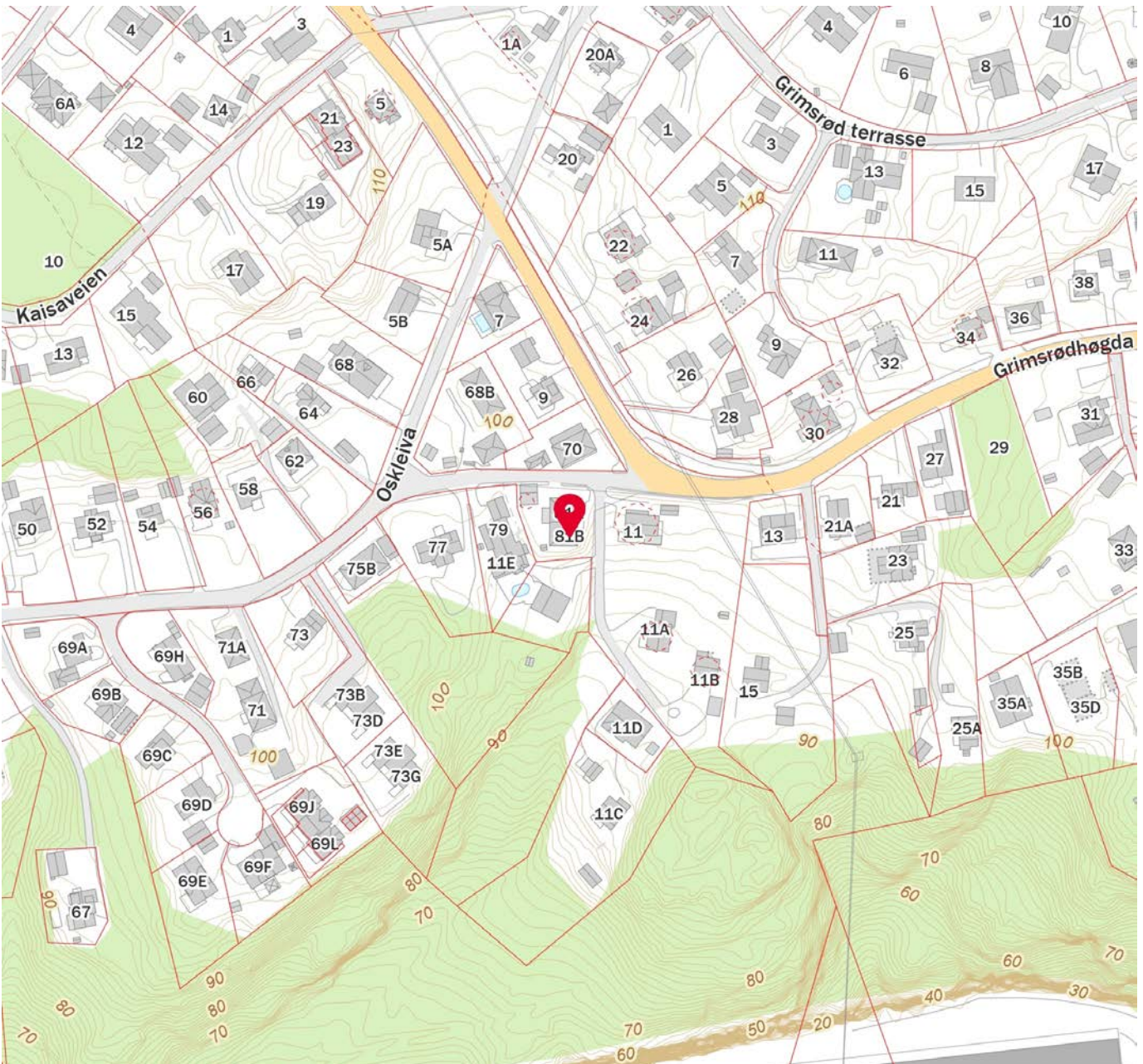



0% 45%

- Grimsrødhøgda-Oskleiva
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr

05/00018


Løpenr

1548/07

Ansvarlig søker Tømrer Terje Skaug Sponvikveien 208 1789 BERG I ØSTFOLD	Tiltakshaver Aardahl & Skaug Invest AS Roliga 5 1788 BERG I ØSTFOLD
---	---

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Oskleiva 81	Gnr 69	Bnr 377	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Nybygg/bolig		
Vedtatt fattet av: Administrativ forvaltning, Byggesak	Vedtatt dato 21.02.2006	Vedtaksnr 057-B/06
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).	
	Med henvisning til naboklage i saken vises til vedtak i kommunens klagenemnd 31.05.06 vedr. klage på kommunens dispensasjonsvedtak fra veglovens byggelinje, samt brev av 19.07.06 fra Fylkesmannen i Østfold vedr. stadfesting av kommunens vedtaksnr: 057-B/06.	
Kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.		

Underskrift		
Sted Halden	Dato 23.01.2007	Stempel/underskrift  Knut Rolf Nilsen Overingeniør

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 21. april 2026 13:03
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Oskleiva 81B (1101260048) (gjelder saksnummer 5535136)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 8.5.2025
7359992906035854
Vegard Strøm
Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

20. april 2026 kl. 13:24 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

vedlagt forespørsel ved salg - ingen info om målen dessverre :)

takker

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Oskleiva 81B, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt-bolig	3 338,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Fjorårets vannforbruk	1 021,12 kr
A kto vann innev. år	510,56 kr
Innbet. forskudd avløp	-1 615,65 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Innbet. forskudd vann	-991,95 kr
A kto avløp innev. år	831,70 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
A kto avløp innev. år	765,16 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	1 663,38 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
A kto vann innev. år	469,70 kr
Sum	16 503,22 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
A kto avløp innev. år	15%	40	39.50	1/1	0 %	1 580,10 kr	395,02 kr
A kto vann innev. år	15%	40	24.81	1/1	0 %	992,22 kr	248,06 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1148529	3.00	1/1	0 %	3 445,00 kr	861,25 kr
					Sum	16 242,31 kr	4 060,59 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Oskleiva 81B, 1786 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

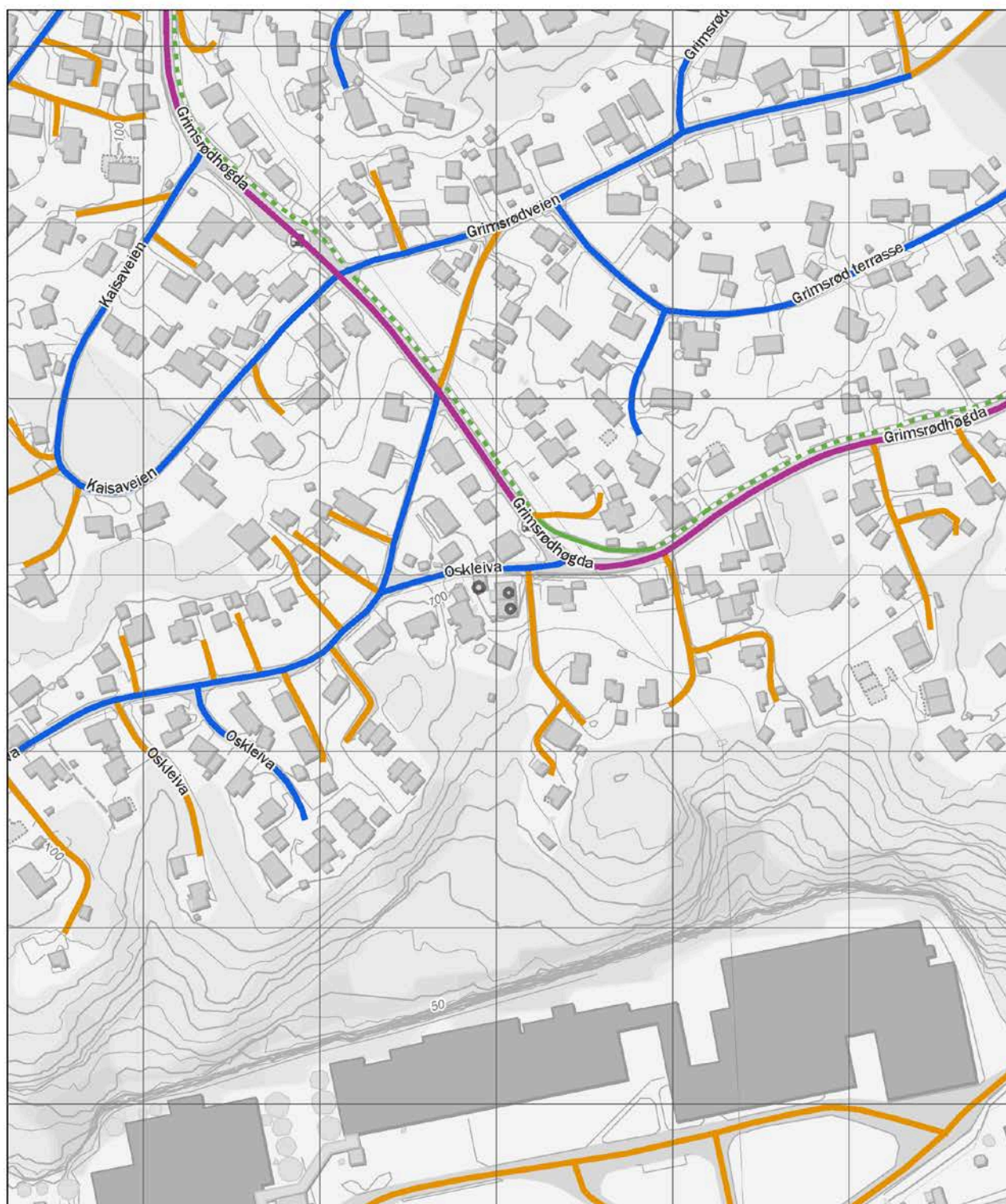
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10006776	770	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	40

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Oskleiva 81B, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	<p>Delareal 25 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA30</p>



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/377/0/2
Adresse: Oskleiva 81B
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Parkbelte i industristøk
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel

Bygninger

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



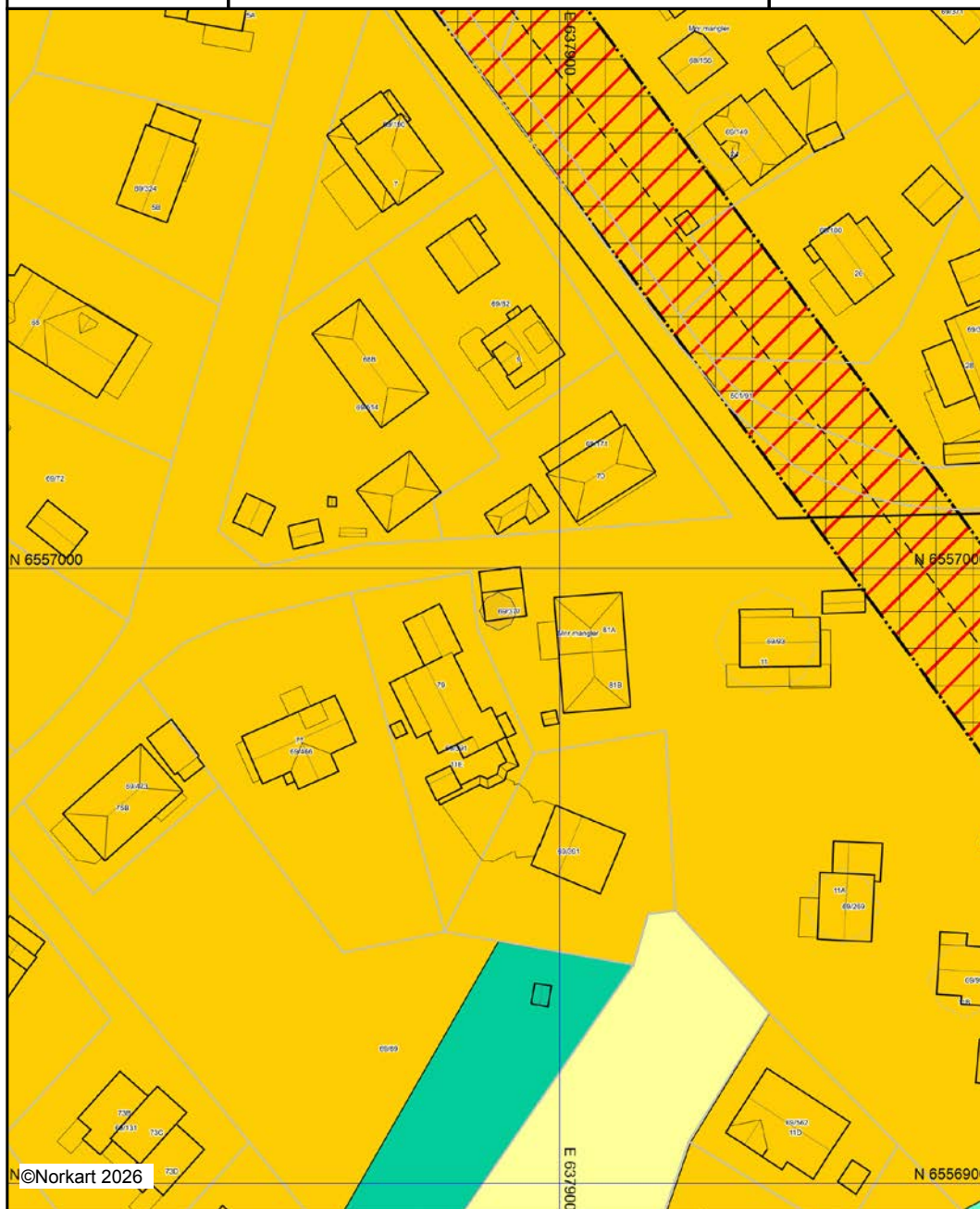
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/377/0/2
Adresse: Oskleiva 81B
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Blågrønnstruktur - fremtidig
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Bygninger

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

Returneres etter tinglysing til

Halden kommune, org. nr. 974591693
EiendomsMegler Østfold AS
Nedre Bankegt. 1, 1771 Halden
Tlf. 69 178797

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 405908
29 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr
0101 HALDEN	69	377	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
974591693	AARDAHL OG SKAUG EIENDOM AS	1/1



Doknr. 405908 Tinglyst: 29.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	B	1	6	13				25				37			49		
2	B	1	6	14				26				38			50		
3				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:								2	= nevner:				2				

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

Rett kopi bekræftes
EiendomsMegler Østfold AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
 eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen,
 eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å
 skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke
 vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har
 egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato HALDEN 18/8-06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Rune Aardahl</i> <i>Svein Skau</i> AARDAHL OG SKAUG EIEENDOM AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	---

Attestert kopi av
 Eiendomsregisteret

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
69	377
Halden kommune	
Dato	Stempel og underskrift
28.08.2006	 J.S.Olsen oppm.sjef
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten </div>	

Noter:

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

Rett kopi
 Eiendomsregisteret

OSKLEIVA 81 BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

1

Sameiets navn er Oskleiva 81 Boligsameie. Sameiet består av 2 seksjoner på eiendommen gnr. 69 bnr. 377 i Halden kommune i henhold til lov om seksjonering, under behandling/tinglysning.

2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelle andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser

5

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet.

6

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 - tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

OSKLEIVA 81 BOLIGSAMEIE

7

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1 - en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn 1 - en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8

Sameiemøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall dvs. for dette sameie enstemmighet av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiemøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiemøtet et styre.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.

OSKLEIVA 81 BOLIGSAMEIE

11

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

12

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

13

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

14

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 - tre måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

15

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

OSKLEIVA 81 BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøte.

3

Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Den enkelte beboer må innrette seg etter Halden kommunes vedtekter for den kommunale søppelrenovasjon.

5

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

6

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

7

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

8

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

OSKLEIVA 81 BOLIGSAMEIE

REGLER FOR DYREHOLD

1

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

2

Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.

3

Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.

4

Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelt ekskrementer fra sameiets område.

5

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

6

Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 69, Bruksnr 377, Seksjonsnr 2	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	208 Grimsrødhøyda
Veiadresse:	Oskleiva 81 B, gatenr 5240	Valgkrets:	2 Hjortsberg
(fra bruksenhet)	1786 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.08.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	806,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/69/377	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/69/377/0/1	0,0
			Mottaker	3101/69/377/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/69/377	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/69/377/0/1	0,0
			Mottaker	3101/69/377/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	28.08.2006	Avgiver	3101/69/377	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/69/377/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oskleiva 81 B	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.02.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	76,0	Igangset.till.:	21.02.2006
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	22.01.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24612791			Antall etasjer:	1

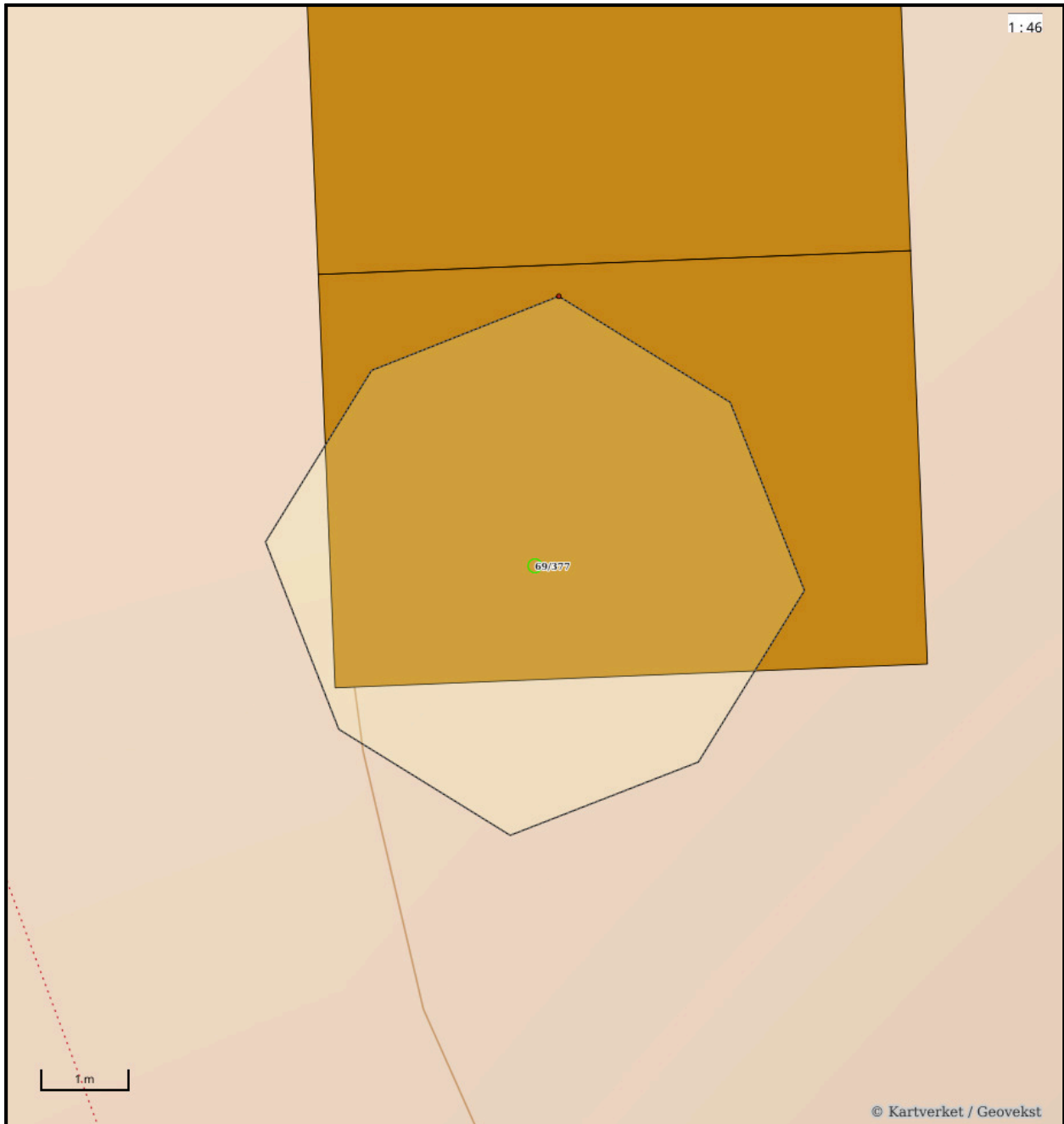
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

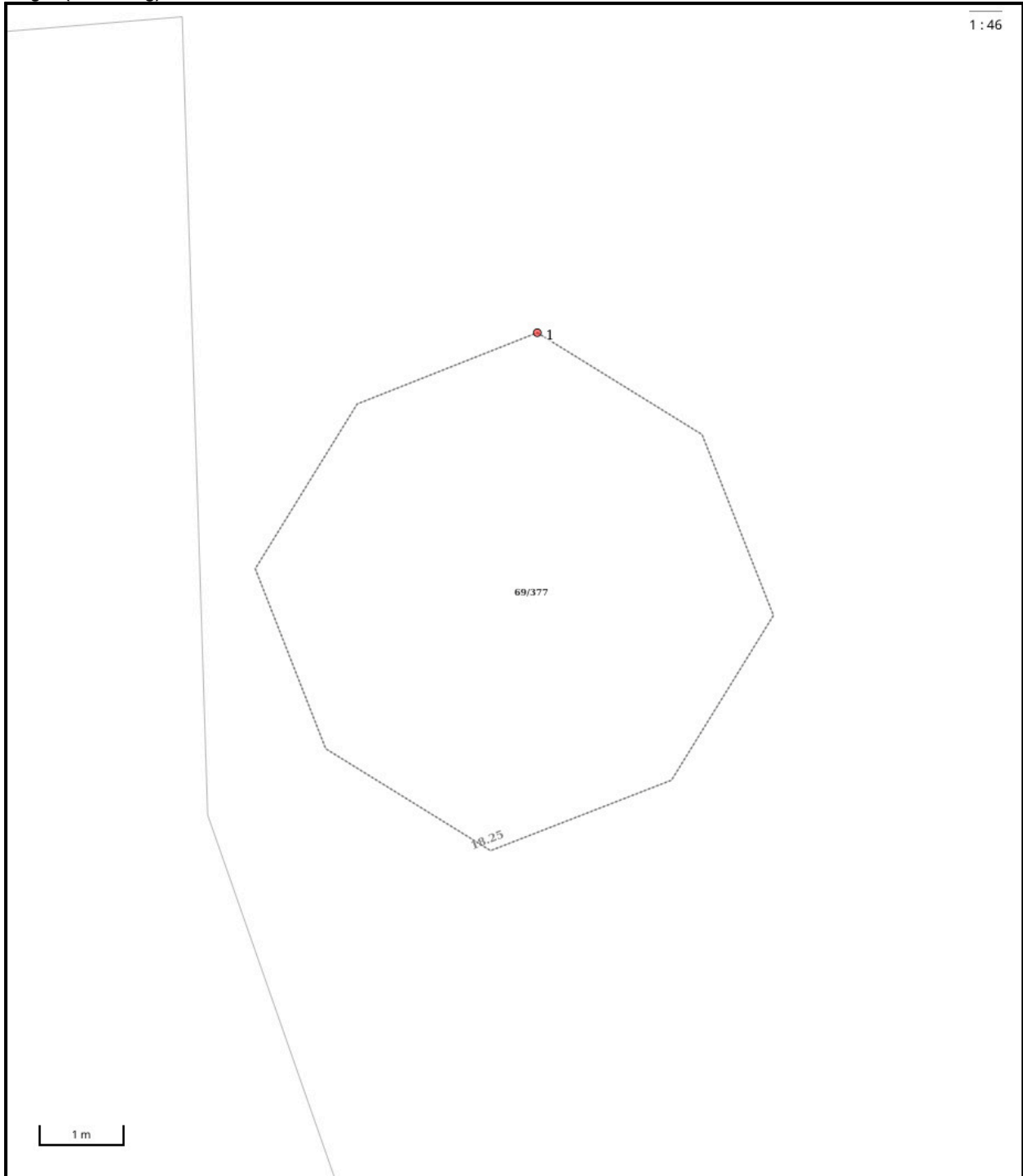
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 25,00m²**Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 996,06	637 890,00	18,25m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

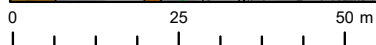
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/69/377/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



















Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-69/377/0/2, Oskleiva 81B, 1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

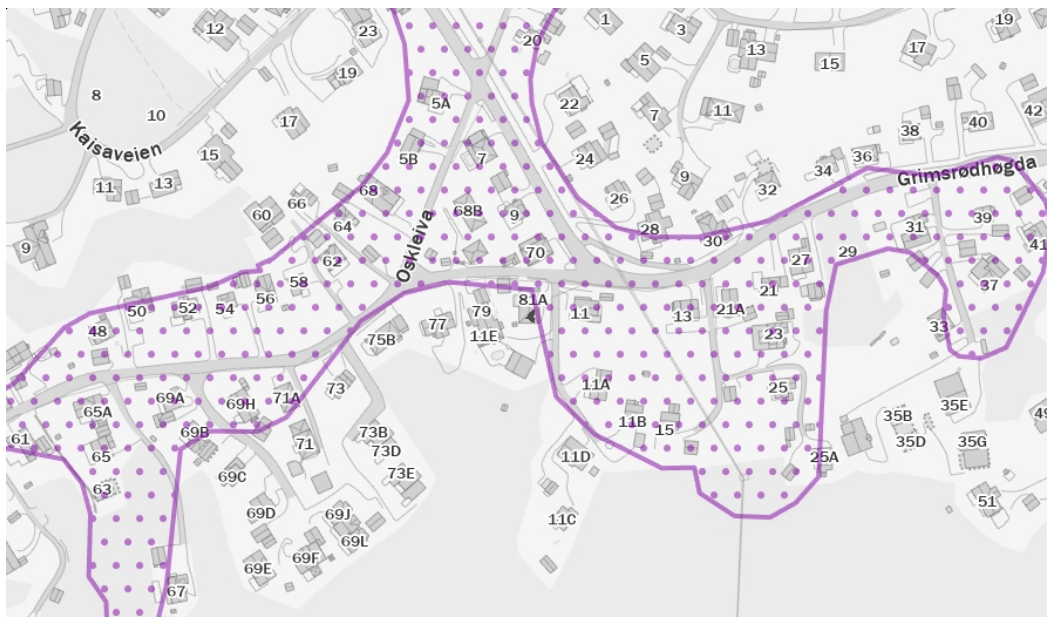
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.23 km
Flomfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.72 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	93.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.83 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.04.2026

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



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsonhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

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

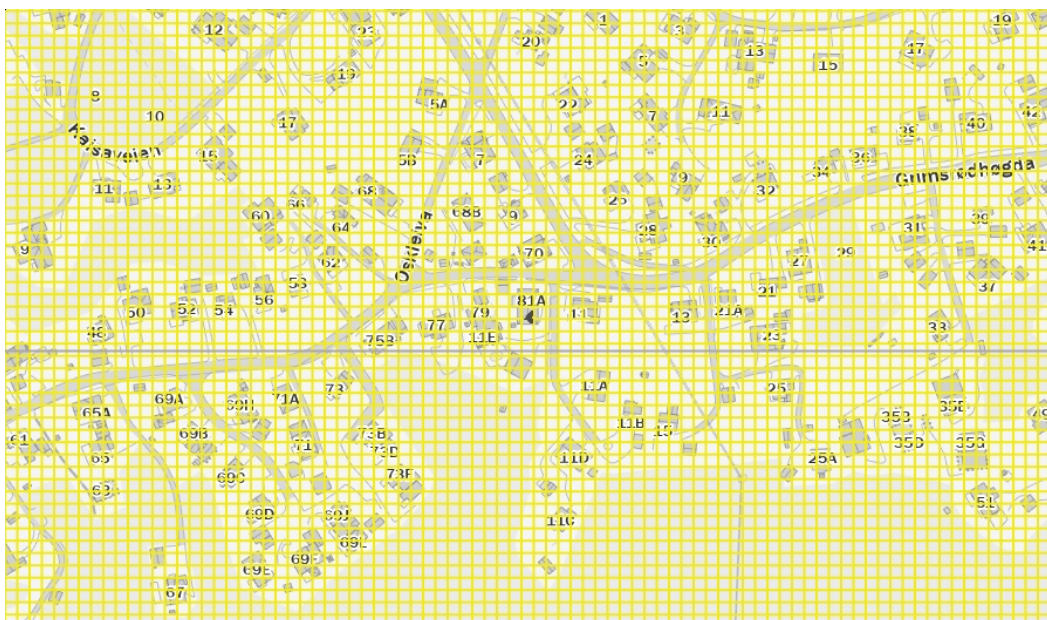
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oskleiva 81B
1786 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre