

aktiv.



AI





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 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 890,-
Total ink omk.: Kr 6 458 890,-
Felleskostn.: Kr 4 944,-
Selger: Else-Britt Christina Næss
Morten Berg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 118/133 kvm
Tomtstr.: 3792.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 480
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1101260022

Stor og lekker selveier med panoramautsikt!

Velkommen til elegante Sollia Panorama og denne eksklusive hjørneleiligheten. Heis fra garasje og helt opp - trappefri løsning! Nydelig leilighet med unik panoramautsikt over hele Halden by og innseilingen. Sen kveldssol!

Bergvarme med vannbåren gulvvarme.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	68
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 133 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 kvm Bod, bod i nabobygg

4. etasje

BRA-i: 118 kvm Entré, bad 1, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder fordelt på to bygninger er med som BRA-e.

Garasjeplass i felles garasjekjeller med egen port. Plass målt til 25 m² er ikke med i arealer, da arealet er seksjonert som fellesareal, samt at det ikke er avdelt med vegger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3792.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og er ryddig opparbeidet med en felles uteplass, asfalterte parkeringsområder, støttemurer og steinlagte gangveier og utearealer. Området fremstår som velholdt og gir et ordnet og innbydende inntrykk.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt med aldeles nydelig utsikt over nærområdet. Her bor du høyt og fritt, med unike solforhold og vakre omgivelser – ideelt for deg som ønsker å nyte hverdagen i komfortable og lettstelte omgivelser. Beliggenheten gir en

fin kombinasjon av natur og nærhet til byen, og passer perfekt for deg som er ferdig med enebolig og ser etter en mer praktisk og bekymringsfri boligform. Kort avstand ned til Halden sentrum med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, dagligvarebutikker m.m.

Adkomst

Heis

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass og Halden sentrum med bussterminal, som fungerer som et sentralt knutepunkt for både lokale og regionale bussruter.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger består av isolert trebindingsverk fra byggeår, med pussede plater/murfasader og partier med trekledning. Konstruksjonen omfatter både pussede fasadeplater, isolert bindingsverk og enkelte støpte veggelementer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindusrammene er utvendig beslått med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehov og beskytte treverket mot fuktpåvirkning. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen har terrasse utenfor stuen med flislagt gulv, plastsluk og rekkverk i stål og treverk. Terrassemarkise med motor er montert. Balkongen utenfor kjøkken har gulv av impregnert trevirke og rekkverk i stål.

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:

TG2

Veggkonstruksjon

Det er noe rennemerker på pussede overflater på terrassen.

Noe sprekkdannelser og spredt råte i trekledning under vinduer.

Dører

Det er registrert sprekkdannelser og svelling i nedre del av terrassedørene. Dette vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, typisk som følge av eksponering mot vær og mangelfull eller aldrende overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert svikt/risting i gulvet på balkongen utenfor kjøkken.

Det er også bom/hulrom under fliser, samt synlig vann som samler seg i fuger på terrassegulvet.

Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, mulig redusert vedheft mellom flis og underlag, samt normal fuktbelastning over tid. Manglende innsyn til membran gjør det ikke mulig å vurdere tettesjiktets tilstand.

Overflater

Det er sprekk under terskler og mellom gulv og list ved kjøleskapet.

Parkett gulv på kjøkken er lagt ved egeninnsats. Det er lagt over eldre flisgulv.

Innvendige dører

Det er svelling i nedkant av dører på begge bad.

4. Etasje - Bad 1 - 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. Sluket ligger delvis under list på garderobeskap. Risten kan fjernes, men vannlåsen kan ikke tas helt ut.

Det er begrenset tilgang til gulv og vegg på grunn av skap.

4. Etasje - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk.

4. Etasje - Bad 1 - Ventilasjon

Ventil i tak er ikke original. Det er montert en rist over avtrekket. Denne kan ikke justeres.

4. Etasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert sprekk i en flis bak dusjkabinettet. Skaden ligger i et område som i dagens bruk hovedsakelig utgjør et estetisk avvik, men sprekker i fliser kan også indikere bevegelser i underlaget eller påvirkning fra fukt over tid. Når fliser eller fuger får riss eller sprekker, kan dette gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner dersom området utsettes for direkte vannbelastning.

4. Etasje - Bad 2 - 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 flislagt og det ble registrert lokalt fall rundt begge sluk, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til sluk er ca. 5 mm, som er betydelig mindre enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm for våtrom oppført før TEK17. Det er også registrert trapping i

fliser og ujevne fuger, noe som kan indikere ujevn utførelse eller bevegelser i underlaget. Avvikene innebærer at gulvet ikke oppfyller kravene til fallforhold som gjaldt på byggetidspunktet.

4. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ikke synlig mansjett i sluk eller rundt rørgjennomføringer, og det finnes heller ingen dokumentasjon som bekrefter membranens oppbygning eller tilslutning til sluket. Begge sluk har begrenset tilgjengelighet ettersom de ligger under henholdsvis badekar og dusjkabinett, noe som gjør inspeksjon og rengjøring vanskelig. Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er derfor usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og funksjon.

4. Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert at det ikke foreligger tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det er ingen dreneringsåpning, lekkasjesikring eller annen form for visuell varslingsanordning dersom det skulle oppstå lekkasje inne i konstruksjonen. Dette gjør det vanskelig å oppdage eventuelle vannskader på et tidlig tidspunkt. Øvrig sanitærutstyr som servant, toalett, dusjkabinett og boblekar fremstår uten synlige skader.

4. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke synlig membran på vegger.

4. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg har en begrenset teknisk levetid, og membranløsningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige tegn på utettheter, men eldre vinylbelegg kan miste elastisitet og svekkes over tid, noe som øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer optimalt. Det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver utførelsen av tettesjiktet.

4. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Vasken ligger noe løst i benkeplaten.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert at benkeplaten på kjøkkenøya og micro-ovnen står noe løst, noe som kan skyldes slitasje i festepunkter eller mangelfull innfesting over tid. Det er heller ikke etablert sprutsikring på vegg ved vask og koketopp, selv om eier opplyser at det finnes fliser bak gipsplatene. Manglende sprutsikring gir redusert beskyttelse mot fukt og slitasje i daglig bruk. Det er heller ikke montert vannstoppventil eller komfyrvakt, som

er anbefalte sikkerhetstiltak i moderne kjøkken. Fronter har normale bruksmerker som er forventet for alder og bruk.

Varmtvannstank

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

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, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2015

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning på hovedbad. Fjernet dusjkabinett på lite bad.

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?

Ja

Firmanavn: Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: En veldig sjelden gang observert noen sølvkre/skjeggkre ved hovedinngang på bakkeplan.

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

Ja

Beskrivelse: Mulig utskifting av terrassefliser til en leilighet i 1.etg

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2024, Firmanavn: Scandic markise

Beskrivelse: Byttet markiseduk 2024 samt byttet løftebånd på utvendig persienne.

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

4.etg.: Entre, 2 soverom hvorav hovedsoverom med stor garderobe og direkte utgang til veranda, gjestebad/wc, hovedbad med dusj, badekar og wc, separat vaskerom/grovkjøkken, stor stue og spisestue med åpen løsning til et godt kjøkken. Her er det egen frokostbalkong fra kjøkkenet, og fra stuen går man rett ut til en deilig veranda med terrassemarkise og unik panoramautsikt! Her ute er det uttak til gassgrill.

Romslig garasje og to stk gode lagringsboder.

Standard

Solid og god standard fra byggeår og frem. Kjøkken i tidløs, lyslakkert utførelse.

Integrerte hvitevarer så som koketopp, komfyr og mikroovn, oppvaskmaskin som alt medfølger i salget. Meget god arbeidssone med mye skap- og benkeplass. Elegant og god gasspeis i stuen. 2 flislagte bad/wc. Nyere baderomsinnredning. Solskjerming på stuevinduer, samt terrassemarkise på veranda. Dørcalling. Heis. Bygget har et felles bergvarmeanlegg (borrehull), med vannbåren gulvvarme til hver leilighet.

Energiøkonomisk og lun og god oppvarming.

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

Selger opplyser at kjøleskap og vinskap, samt fryser i kjeller ikke følger med.

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Skap på vaskerom, på høyre side, følger ikke med.

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internettpakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligsameiet Sollia Panorama tilbyr flere parkeringsmuligheter for beboerne:

1. Beboerne skal parkere på sine tildelte garasjeplasser.
2. Det er merkede plasser til gjesteparkering.
3. Beboere med garasjer i trinn 1 kan også parkere foran egen garasjeport, samt parkering til bil nummer 2.
4. De fire leilighetene i trinn 2 har, i tillegg til garasjeplass, en merket plass ute til gjesteparkering eller til bil nummer 2.
5. De fire nederste leilighetene i trinn 1 har kun én parkeringsplass og kan derfor benytte gjesteparkeringer til bil nummer 2 ved behov.
6. Det er ytterligere tre merkede plasser til gjesteparkering ved 6. etasje, samt tre plasser på sameiets eiendom langs Furuboveien.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer 1158481

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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 strømlleverandører)

Energi

Informasjon om strømforbruk

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

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.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 300 000

Omkostninger kjøper

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (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))

158 890 (Omkostninger totalt)

170 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 458 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 470 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 473 590 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Seksjonens kommunale avgifter betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 486 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Opplyst eiendomsskatt er prognose for inneværende år (2026).

Formuesverdi primærbolig

Kr 957 830 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 831 319 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.

Dette kan medføre at markedsverdien 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 markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt oppgradering av 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

118/1850

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer vask av fellesarealer, kommunale avgifter, tv/internett, drift av heis og regnskapsførsel.

Faktura for vannbåren varme og gassforbruk sendes ut fra sameiet hvert halvår. Dette kommer i tillegg til felleskostandene.

Styreleder opplyser at det vil komme forslag på neste møte den 21/4-26 om økning av felleskostnader på 20%. Årsaken er hovedsakelig generell prisøkning, samt kostnader på boligene pga alder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 944

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Sollia Panorama

Organisasjonsnummer

992 486 120

Om sameiet

Sameiet Sollia Panorama består av 16 seksjoner fordelt på 2 bygninger.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Roy Buraas, tlf. 90963420.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vedlagt kopi av årsregnskap for år 2025.

Årsresultat for 2025: overskudd (146 294,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Ihht. sameiets vedtekter §3 har hver sameier råderett over sin egen seksjon, dette gjelder også ved salg. I forbindelse med salg skal det gis skriftlig melding til styret med informasjon om ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ihht. sameiets ordensregler er "dyrehold i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere (lyd, møkk og lukt). Man ønsker ikke lufting av hunder/dyr på felles grøntområde ved lekeplass og grillplass.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kirsti Thora Ahlsen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 480, seksjonsnummer 8 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/480/8:

31.05.1949 - Dokumentnr: 900293 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:480

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Slettet vedr. gnr. 12 bnr. 19.

18.01.1991 - Dokumentnr: 253 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:480

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2012 - Dokumentnr: 233105 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:482

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2020 - Dokumentnr: 2510530 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:482

Vegretten gjelder for inntil to bruksenheter.

Bestemmelse om anleggsgjerde i byggeperioden.

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA:

14.07.2006 - Dokumentnr: 339297 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 118/1850

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest gitt nybygg/bolig (terrasseblokk med 12 leiligheter).

LOVLIGHET:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eksisterende felles adkomstvei til Oskleva 42 over eiendommen Oskleiva 40 (samme sameie).

Offentlig tilknyttet vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Nye terrasserte boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Oskleiva 40-42B (plan-ID G-563), som er en eldre reguleringsplan. I planen er eiendommen regulert med et delareal på 3 463 kvm til boliger, 229 kvm til gangvei og 56 kvm til felles avkjørsel.. 18.12.2003.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 04.03.2024. Et delareal på 3 793 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn BA30.

I henhold til kommuneplanen ligger et delareal på 2 617 kvm av eiendommen innenfor hensynssone H390, som gjelder annen fare.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område

I henhold til vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Adgang til utleie

Ihht. sameiets vedtekter §3 har hver sameier råderett over sin egen seksjon, dette gjelder også ved utleie. Dersom utleie skjer skal det gis skriftlig melding til styret med opplysninger om leietager.

Legalpant

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

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Meglerns 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,- markedsplan kr 15900,- og oppgjørsgjebyr kr 6500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16341,-. Utleggene omfatter foto, sikringsplan, kommunale opplysninger, info fra forretningsfører og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår 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

26.03.2026





AI



AI







AI



AI

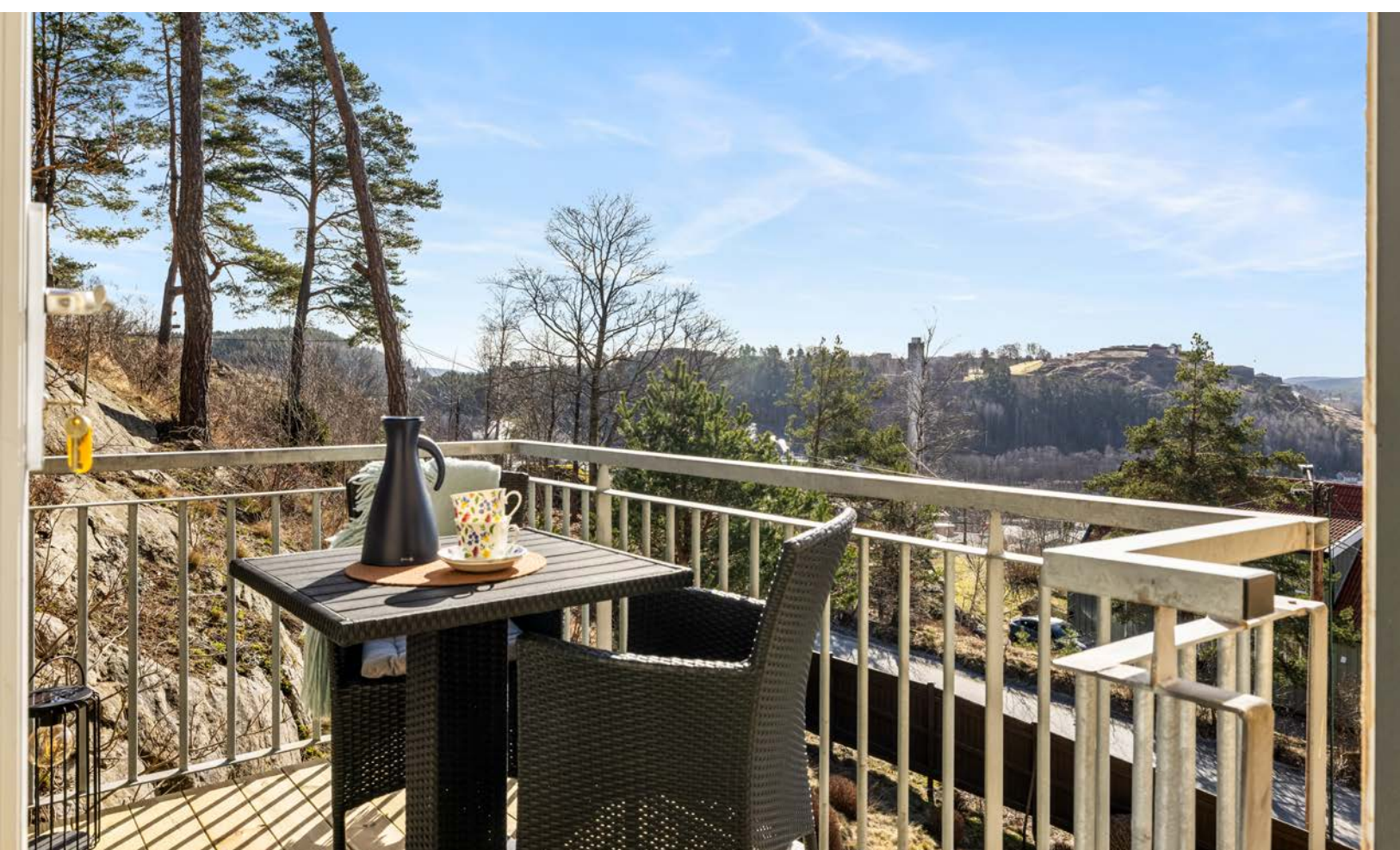


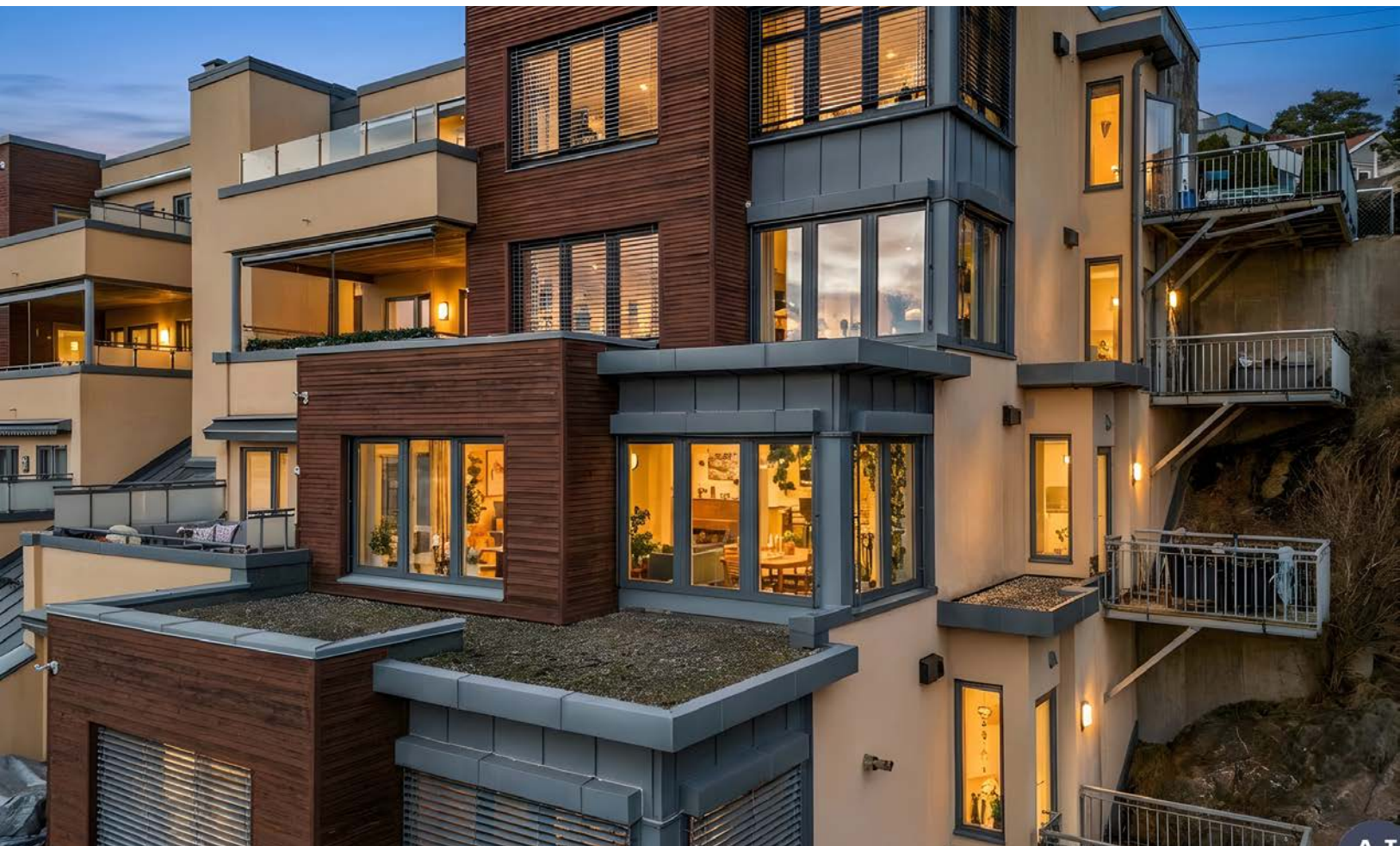












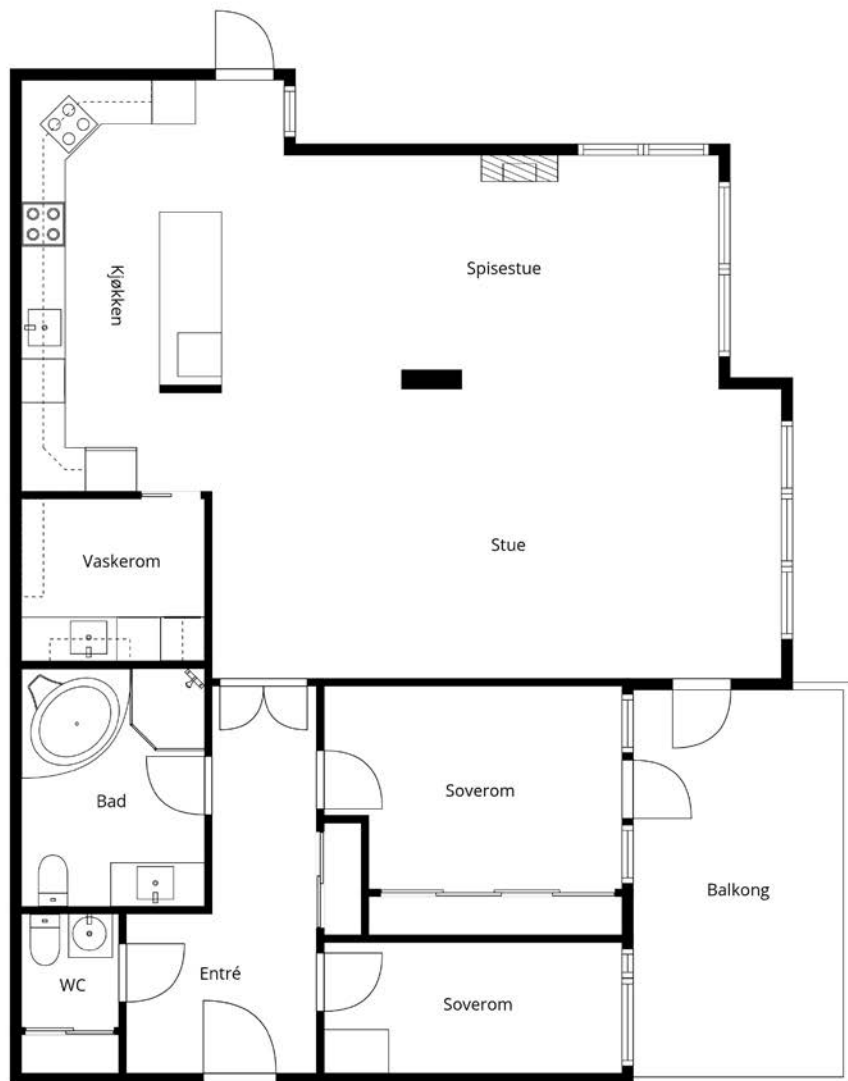


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Oskleiva 42B , 1772 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 480, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1547

Eiendomsverdi ref nr: TV2050

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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 lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Boligen har generelt normal slitasje i forhold til alder, men flere bygningsdeler har registrerte avvik som gir tilstandsgrad 2. De mest sentrale forholdene gjelder våtrommene, hvor det er avvik i fallforhold, høydeforskjell til sluk, alder og usikkerhet rundt membranløsninger, samt enkelte skader på fliser og fuger. Flere sluk har begrenset tilgjengelighet, og membraner har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Kjøkkenet har enkelte funksjonelle og sikkerhetsmessige mangler, blant annet løs innredning, manglende sprutsikring og fravær av vannstopp og komfyrvakt. Overflater og innredning viser normal bruksslitasje.

Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner viser normale fuktverdier uten tegn til aktive lekkasjer, og disse delene vurderes som uten avvik.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt for alder, men med behov for enkelte tiltak for å redusere risiko for fukt og vannskader og for å forbedre sikkerhet og funksjon i våtrom og kjøkken.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger består av isolert trebindingsverk fra byggeår, med pussede plater/murfasader og partier med trekledning. Konstruksjonen omfatter både pussede fasadeplater, isolert bindingsverk og enkelte støpte veggelementer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindusrammene er utvendig beslått med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehov og beskytte treverket mot fuktpåvirkning. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Boligen har terrasse utenfor stuen med flislagt gulv, plastsluk og rekkverk i stål og treverk. Terrassemarkise med motor er montert. Balkongen utenfor kjøkken har gulv av impregneret treverk og rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er montert skyvedørsgarderobe på det soverommet og i gangen. Garderobeskap montert på lite soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Veggene har fliser. Taket er malt. Normale bruksmerker. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Opplegg til dusj er plombert inne i garderoben. Det er balansert ventilasjon.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar. Vasken har en berøringsfri kran. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Malt tapet på vegger og malt himling. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er innredning med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom.

Det er installert gassinstallasjoner. Gassspeis på vegg i stue og gass lagt ut på terrassen og inn på kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet vannbårent varme-anlegget i følge eier.

Det er montert sentralstøvsuger. Sentralen er på vaskerommet.

Det er vannbåren gulv-varme tilkoblet borrehull/bergvarme felles for borettslaget. Fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

Sikringskap med automatsikringer plassert på vaskerommet. Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i underetasjen. Det er montert el-bil lader i garasje.

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, inn klima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

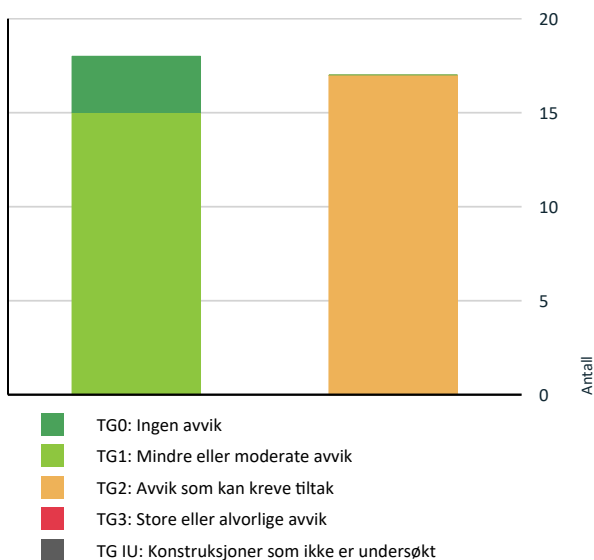
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Høy standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Utvidet kjøkkenøy og lagt nytt gulv på kjøkkenet (Stål og sønn og egeninnsats)
2015	Modernisering	Fjernet dusjkabinett på det minste badet og montert garderobeskap (F. Jørgensen as og egeninnsats)
2015	Modernisering	Skiftet ut servantskap og montert nytt høyskap på stort bad (F. Jørgensen as)
2026	Modernisering	Skiftet terrassebord på den lille terrassen (egeninnsats)
2013	Modernisering	Montert skyvedørgarderobe på stort soverom
2020	Modernisering	Malt innvendige overflater
2024	Modernisering	Skiftet duk på terrassemarkise

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av isolert trebindingsverk fra byggeår, med pussede plater/murfasader og partier med trekledning. Konstruksjonen omfatter både pussede fasadeplater, isolert bindingsverk og enkelte støpte veggelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rennemerker på pussede overflater på terrassen.
Noe sprekkdannelser og spredt råte i trekledning under vinduer.

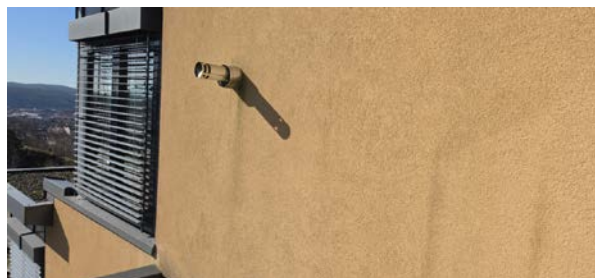
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trekledningen med råteskader bør skiftes ut på sikt.

Tiltak vil normalt bli håndtert i regi av sameiet, da fasader er felles bygningsdeler.

Sprekkdannelser og rennemerker bør overvåkes og utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindusrammene er utvendig beslått med aluminium for å redusere vedlikeholdsbehov og beskytte treverket mot fuktpåvirkning.
Normale bruksmerker og slitasje, med tanke på alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke-dannelser og svelling i nedre del av terrassedørene. Dette vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, typisk som følge av eksponering mot vær og mangelfull eller aldrende overflatebehandling.

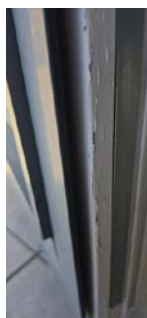
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da dørene fortsatt er funksjonelle.

Treverket bør følge opp med jevnlig overflatebehandling for å redusere videre fuktopptak og hindre økende deformasjon.

Dersom svellingen utvikler seg, kan det på sikt bli behov for utskifting av dørblad eller nedre karmdel.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse utenfor stuen med flislagt gulv, plastsluk og rekkverk i stål og treverk. Eier opplyser at det er varmekabel i sluket. Det ble målt fall på ca. 20 mm mot sluket. Terrassemarkise med motor er montert.

Balkongen utenfor kjøkken har gulv av impregneret trevirke og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt/risting i gulvet på balkongen.

Det er også bom/hulrom under fliser, samt synlig vann som samler seg i fuger på terrassegulvet.

Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av bevegelser i underlaget, mulig redusert vedheft mellom flis og underlag, samt normal fuktbelastning over tid. Manglende innsyn til membran gjør det ikke mulig å vurdere tettesjiktets tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, da det ikke er registrert lekkasjer eller skader i underliggende konstruksjon.

Forholdene bør følges opp jevnlig, spesielt utvikling av bom, bevegelser i fliser og eventuell fuktvandring.

Overskredet levetid på membran innebærer at fremtidig utskifting må påregnes, men tidspunkt avhenger av videre utvikling.

Dersom svikten øker eller vannansamling blir mer omfattende, kan det bli behov for utbedring av flisdekke og kontroll/utskifting av membran.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke under terskler og mellom gulv og list ved kjøleskapet. Parkett gulv på kjøkken er lagt ved egeninnsats. Det er lagt over eldre flisgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Normale bruksmerker.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av hulldekker.

Det ble målt planavvik på 10-15 mm i stue og 5-10 mm på stort soverom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

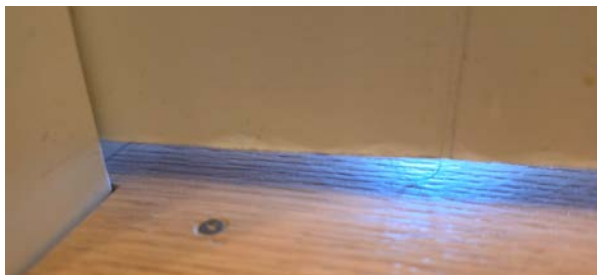
- Det er avvik:

Det er svelling i nedkant av dører på begge bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert skyvedørgarderobe på det soverommet og i gangen. Garderobeskap montert på lite soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Normale bruksmerker.

4. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Det ble målt fall på 10 mm fra topp flis ved dør og til sluk.

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.

Sluket ligger delvis under list på garderobeskap. Risten kan fjernes, men vannlåsen kan ikke tas helt ut.

Det er begrenset tilgang til gulv og vegg på grunn av skap.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Tilstandsrapport

Det reduserte fallet mot sluk og manglende høydeforskjell mellom topp slukrist og terskel gjør at vann ikke ledes like effektivt som forutsatt. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet, eller i enkelte tilfeller renner ut av rommet, noe som gir økt risiko for fuktskader og redusert sklisikkerhet. Slukets plassering delvis under garderobeskap gjør det vanskelig å ta ut vannlåsen for rengjøring, noe som kan føre til tilstopping og redusert funksjon over tid.

For å sikre forskriftsmessig funksjon og redusere risiko for vannansamling anbefales det å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som gir bedre tilgang til sluket. Dersom rommet tas i bruk som fullverdig våtrom i fremtiden, bør tiltakene prioriteres for å oppnå tilfredsstillende avrenning og driftssikkerhet.

Rommet er kun i bruk som et toalett av nåværende eier.



4. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett eller membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er registrert at membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og at det ikke er synlig mansjett eller dokumentasjon på membran i sluket. Når membranens alder og ukjente utførelse kombineres med manglende synlighet i sluk, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan bli sprø, miste elastisitet og utvikle små lekkasjepunkter som ikke nødvendigvis er synlige før skade har oppstått. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader i tilstøtende rom eller etasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til fukt. Dersom rommet brukes som våtrom med direkte vannbelastning, bør det enten etableres nytt tettesjikt eller benyttes dusjkabinett for å unngå belastning på eksisterende membran. Full utskifting av membran er nødvendig for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men det er vanskelig å angi nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres. Tiltakene bør vurderes ut fra bruken av rommet og ønsket sikkerhetsnivå..



4. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Opplegg til dusj er plombert inne i garderoben.

Toalett og servant har normale bruksmerker.



4. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil i tak er ikke original. Det er montert en rist over avtrekket. Denne kan ikke justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at et balansert ventilasjonsanlegg skal fungere optimalt, må det innreguleres. Dette forutsetter at det er justerbare ventiler i alle rom. Det anbefales montering av justerbar ventil og at anlegget innreguleres.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på badet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i veggen, men uten tegn til forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik som påvirker funksjon eller sikkerhet.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i en flis bak dusjkabinettet. Skaden ligger i et område som i dagens bruk hovedsakelig utgjør et estetisk avvik, men sprekker i fliser kan også indikere bevegelser i underlaget eller påvirkning fra fukt over tid. Når fliser eller fuger får riss eller sprekker, kan dette gi redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner dersom området utsettes for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i fliser kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning dersom veggene utsettes for direkte vannsprut. Dette kan føre til skadeutvikling i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtsoner. Selv om skaden i dette tilfellet er lokalisert bak dusjkabinettet og i liten grad påvirker dagens bruk, bør området følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.

For å redusere risiko anbefales det å unngå direkte dusjing på veggene der skaden er registrert. Dersom rommet skal brukes som fullverdig våtrom uten dusjkabinett, bør skadet flis skiftes ut og eventuelle underliggende forhold vurderes. Tiltaket vil hindre videre skadeutvikling og sikre at veggkonstruksjonen beholder sin fuktbeskyttende funksjon.



4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Det ble målt lokalt fall rundt begge sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. 5 mm målt fra topp flis ved dør.

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.

Gulvet er flislagt og det ble registrert lokalt fall rundt begge sluk, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til sluk er ca. 5 mm, som er betydelig mindre enn anbefalt høydeforskjell på 25 mm for våtrom oppført før TEK17. Det er også registrert trapping i fliser og ujevne fuger, noe som kan indikere ujevn utførelse eller bevegelser i underlaget. Avvikene innebærer at gulvet ikke oppfyller kravene til fallforhold som gjaldt på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

Tilstandsrapport

Redusert fall og lav høydeforskjell mot sluk gjør at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan føre til stående vann, vannansamling i enkelte områder og i verste fall vann som renner ut av rommet. Slike forhold gir redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktskader og glatte overflater. Ujevnheter i fliser og fuger kan forsterke problemet ved å hindre naturlig avrenning.

For å sikre forskriftsmessig funksjon og redusere risiko anbefales det å utbedre fallforholdene. Selv om gulvet fortsatt vil kunne lede vann mot slukene, vil dette skje med redusert effektivitet. Tiltaket vil forbedre avrenningen og redusere risiko for vannansamling og skadeutvikling over tid.

4. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er sluk under badekar og under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger ikke synlig mansjett i sluk eller rundt rørgjennomføringer, og det finnes heller ingen dokumentasjon som bekrefter membranens oppbygning eller tilslutning til sluket. Begge sluk har begrenset tilgjengelighet ettersom de ligger under henholdsvis badekar og dusjkabinett, noe som gjør inspeksjon og rengjøring vanskelig. Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det er derfor usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når membranens alder, manglende dokumentasjon og fravær av synlige mansjetter kombineres med begrenset tilgang til slukene, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre smøremembraner kan miste elastisitet, tørke ut og utvikle små lekkasjepunkter som ikke nødvendigvis er synlige før skade oppstår. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skader i tilstøtende rom eller etasjer.

For å redusere risiko anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til fukt. Full utskifting av tettesjiktet er nødvendig for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, men tidspunktet for når dette bør gjennomføres er vanskelig å fastslå. Inntil membranen eventuelt skiftes, bør våtrommet brukes med varsomhet, og direkte vannbelastning bør begrenses så langt det lar seg gjøre.



4. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblekar. Vasken har en berøringsfri kran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er registrert at det ikke foreligger tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra den innebygde sisternen. Det er ingen dreneringsåpning, lekkasjesikring eller annen form for visuell varslings dersom det skulle oppstå lekkasje inne i konstruksjonen. Dette gjør det vanskelig å oppdage eventuelle vannskader på et tidlig tidspunkt. Øvrig sanitærutstyr som servant, toalett, dusjkabinett og boblekar fremstår uten synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Manglende lekkasjesikring rundt innebygget sistene innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen og omkringliggende materialer, med risiko for omfattende reparasjonsbehov dersom skade først oppstår. Siden det ikke var krav om lekkasjesikring ved etableringstidspunktet, er løsningen ikke nødvendigvis feil utført, men den gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens standard.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbyggingen og vurdere muligheten for å etablere en form for lekkasjevarsling eller drenering. Inntil tiltak eventuelt utføres, bør området observeres jevnlig for å avdekke tegn til fukt eller misfarging som kan indikere lekkasje.

4. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på badet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i veggen, men uten forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik utover normal tilstand.



4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke synlig membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Det ble målt fall på 25 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

4. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg har en begrenset teknisk levetid, og membranløsningen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ikke registrert synlige tegn på utettheter, men eldre vinylbelegg kan miste elastisitet og svekkes over tid, noe som øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer optimalt. Det foreligger ingen dokumentasjon som beskriver utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Når vinylbelegg nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for at materialet tørker ut, blir sprøtt eller utvikler små skader som kan føre til lekkasje. Dersom tettesjiktet svekkes, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader som ofte utvikler seg skjult over tid.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på endringer i belegg, misfarging eller tegn til fukt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å angi nøyaktig tidspunkt for når dette bør gjennomføres. Tiltaket bør vurderes ut fra rommets bruk og ønsket sikkerhetsnivå.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken ligger noe løst i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vasken bør festes tilstrekkelig.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra gang og inn mot våtsonen på vaskerommet. Undersøkelsen avdekket en isolert vegg med gips, og det ble målt normale fuktverdier i området. Det ble registrert enkelte indikasjoner på fukt inne i vegg, men uten forhøyede verdier som tilsier aktiv lekkasje. Bunnsvill er av stål, og direkte måling her var derfor ikke mulig. Basert på tilgjengelige målinger vurderes konstruksjonen som tørr og uten avvik utover normal tilstand.



Det er registrert at benkeplaten på kjøkkenøya og microovnen står noe løst, noe som kan skyldes slitasje i festepunkter eller mangelfull innfesting over tid. Det er heller ikke etablert sprutsikring på vegg ved vask og koketopp, selv om eier opplyser at det finnes fliser bak gipsplatene. Manglende sprutsikring gir redusert beskyttelse mot fukt og slitasje i daglig bruk. Det er heller ikke montert vannstoppventil eller komfyrvakt, som er anbefalte sikkerhetstiltak i moderne kjøkken. Fronter har normale bruksmerker som er forventet for alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs innredning kan over tid føre til økt slitasje, skader på festepunkter og redusert funksjonalitet. Manglende sprutsikring ved vask og koketopp øker risikoen for fuktskader på veggflater, spesielt ved hyppig bruk. Fravær av vannstopp og komfyrvakt innebærer redusert sikkerhet ved lekkasjer og ved bruk av platetopp, og kan gi økt risiko for skadeutvikling dersom uhell oppstår.

Det anbefales å montere vannstoppventil og komfyrvakt for å øke sikkerheten. Vegger ved vask og koketopp bør sprutsikres for å hindre fuktpåvirkning. Benkeplate og micro på kjøkkenøy bør festes bedre for å sikre stabilitet og forhindre videre slitasje. Tiltakene vil samlet bidra til bedre funksjon, økt sikkerhet og redusert risiko for skader over tid.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og takhøye skap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert på vaskerom. Eier informerer om at det jevnlig skiftes filter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner. Gasspeis på vegg i stue og gass lagt ut på terrassen og inn på kjøkken.

Eier informerer om at det utføres kontroll en gang pr år. Siste kontroll gjennomført i januar 2026 av Fredrikstad gass og VVS. Kontrollene gjennomføres i regi av sameiet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

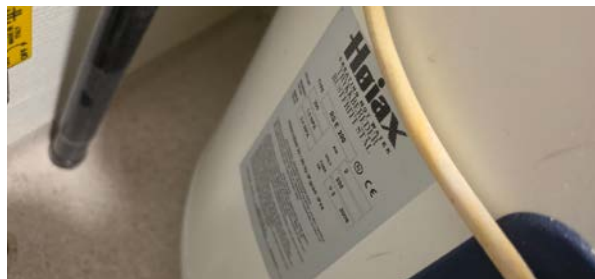
Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet vannbårent varme-anlegget i følge eier.

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.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger. Sentralen er på vaskerommet. Støvsugeren er ikke testet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulv-varme tilkoblet borrehull/bergvarme felles for borettslaget.

Fordeleskapet er plassert på vaskerommet.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerommet.

Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i underetasjen.

Det er montert el-bil lader i garasje.

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.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

O. Hansens eftf as monterte el-bil lader i 2024. Dokumentasjon ligger i boligmappe.no.

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?

Ja Kontroll utført i 2024. Rapport ikke fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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

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 bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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, innklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. 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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Felles deler, heis , parkering	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	5 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000

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

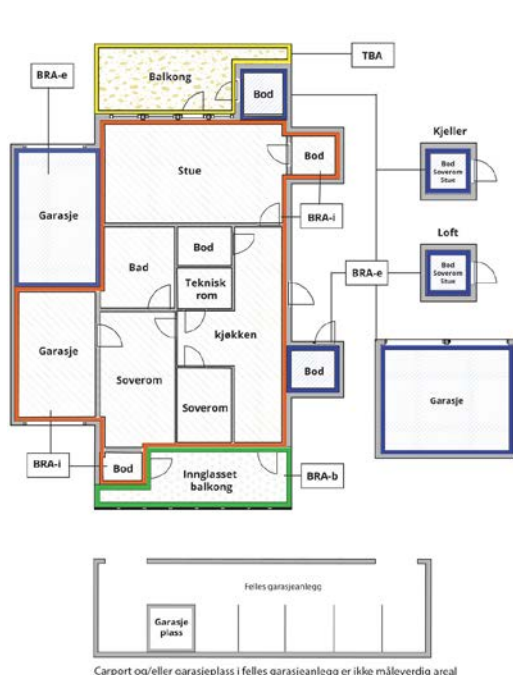
Hva er måleverdig areal?

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 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	118			118	18
Underetasje		15		15	
SUM	118	15			18
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad 1, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Underetasje		Bod, bod i nabobygg	

Kommentar

Boder fordelt på to bygninger er med som BRA-e

Garasje plass i felles garasje kjeller med egen port. Plass målt til 25 m2 er ikke med i arealer, da arealet er seksjonert som fellesareal, samt at det ikke er avdelt med vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeid ved egeninnsats og dokumentasjon fra håndverkere fremlagt.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	480		8	2173 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Oskleiva 42B

Hjemmelshaver

Næss Else-Britt Christina, Berg Morten

Kommentar

Tomten er felles for alle boenheter i blokka.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i et terrassehus midt i Oskleiva i Halden. Det er gangavstand til Halden sentrum.

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.

Hensynssone H390, annen fare (Halden reaktor).

Reguleringsplan G-563 Oskleiva 40-42b.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning, gressplen og noe naturtomt. Det er etablert et utområde med bålpanne og utepeis.

Tinglyste/andre forhold

Seksjoneringsdokumentene er trolig tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	27.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.



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

Else-Britt Christina Næss

Morten Berg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oskleiva 42B

1772 Halden

3101-98/480/0/8



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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning på hovedbad. Fjernet dusjkabinett på lite bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

En veldig sjelden gang observert noen sølvkre/skjeggkre ved hovedinngang på bakkeplan.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Mulig utskifting av terrassefliser til en leilighet i 1.etg

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Byttet markiseduk 2024 samt byttet løftebånd på utvendig persienne.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Scandic markise

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over

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. 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. 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 42B - Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Viklander 8 min
Linje 35 0.6 km

Halden stasjon 19 min
Linje RE20 1.6 km

Skoler

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

Gimle skole (1-7 kl.) 19 min
251 elever, 13 klasser 1.4 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min
335 elever, 15 klasser 1.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 9 min
1200 elever, 61 klasser 0.8 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Halden 14 min

Circle K ladere Vognmakergata 14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

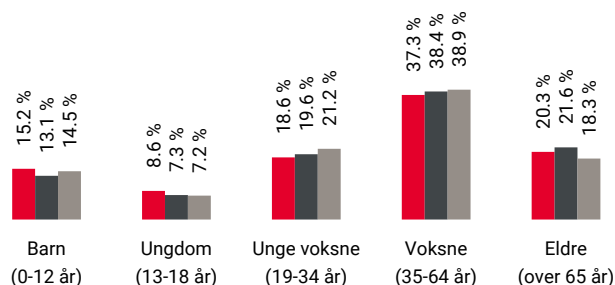
Veldig trygt 87/100



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

Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 18 min
72 barn 1.5 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...22 min
29 barn 1.8 km

Preg barnehager Halden (1-5 år) 23 min
44 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Halden 14 min

Rema 1000 Busterudgate 15 min
PostNord 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



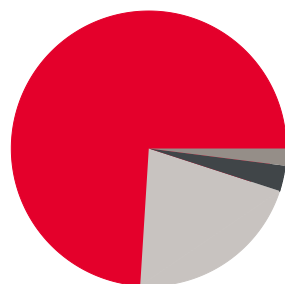
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Porsnes vgs. Idrettshall.	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
⚽ Stranda nærmiljøpark - akt.plass	11 min	🚶
Ballspill, friidrett	1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	15 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	15 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Tista Senter

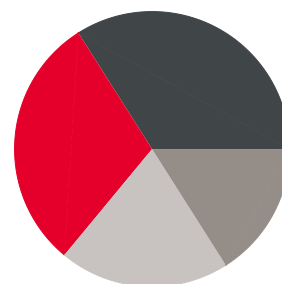
18 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
34% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

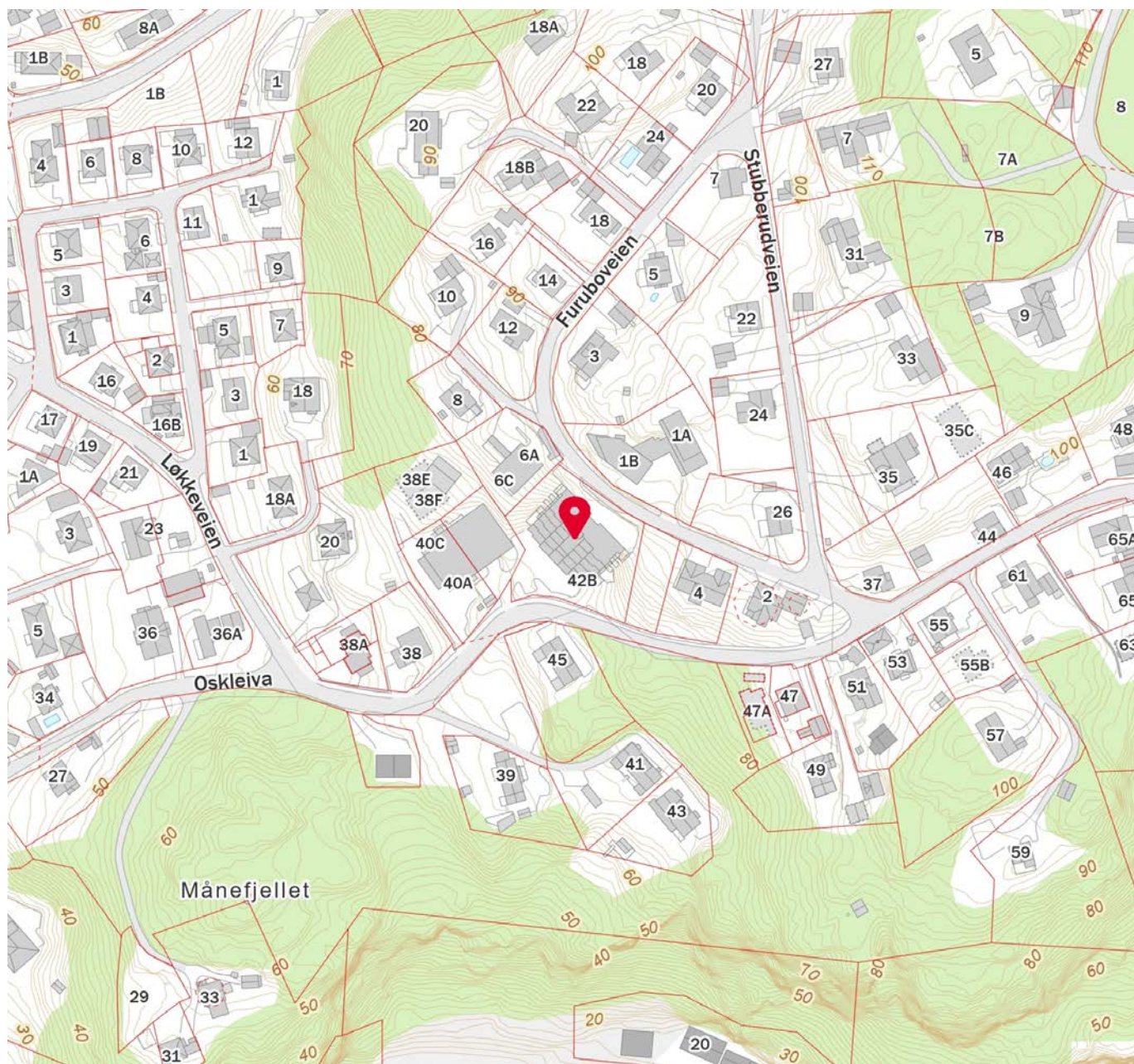
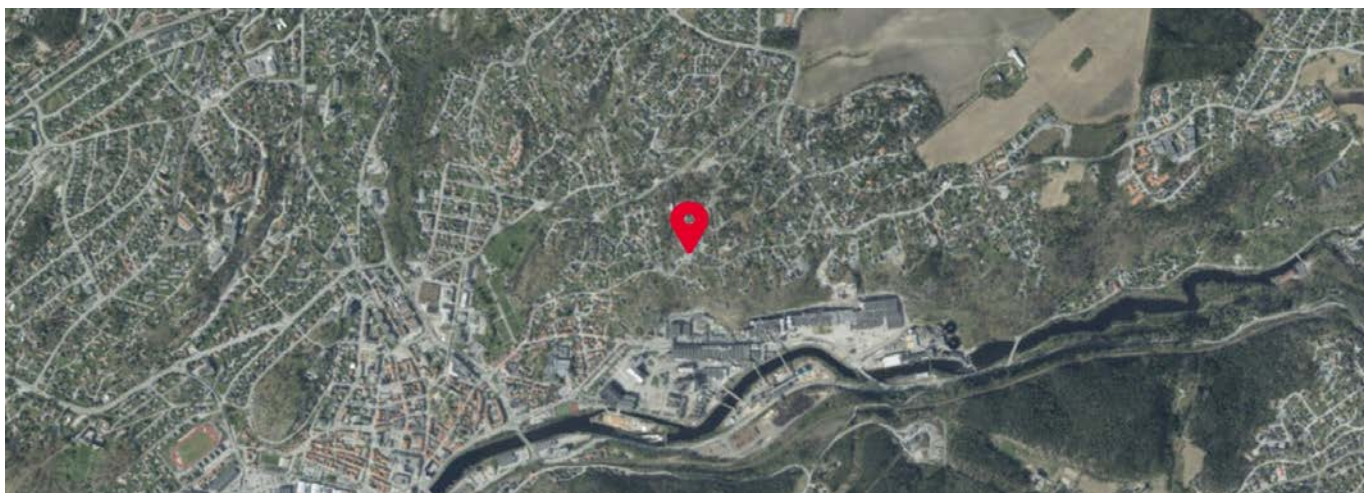
Grimsrødhøgda-Oskleiva

Halden

Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 17. mars 2026 09:16
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Oskleiva 42B (1101260022) (gjelder saksnummer 5526459)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 7359992902919875/Else-Britt Christina Næss ble gjennomført 19.3.2025 og ingen pålegg utestående.

Tipser deg igjen om å ha målnummer med i forespørselen, da vi vil treffe 100% riktig på det du etterspør.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

11. mars 2026 kl. 09:09 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk for hjelpen!

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



Kirsti Thora Ahlsen
Hasselveien 24
1768 Halden

Vår referanse:
1101260022

Vår saksbehandler:
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
11.03.2026

Megleropplysninger på Oskleiva 42B - gnr. 98, bnr. 480, snr. 8 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Else-Britt Christina Næss
Morten Berg

Adresse

Oskleiva 42B, 1772 Halden
Oskleiva 42B, 1772 Halden

Fødselsdato

25.11.1954
14.11.1953

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Roy Buraas	909 63 420	roy@f-jorgensen.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	98	480	8	HALDEN	
Sameiets org.nr:	992486120		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	IF Artale SP1158481.9.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se ordensregler, punkt 3</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? <i>Se vedtekter § 3 Retterlig råderett</i>			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>0,-</i>			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>4.944,-</i>	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>1. husl måned</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>vask av fellesarealer, vann, avg. strøm fellesarealer, forsikring av bygget, TV/Internett, drift av heis, regnskapsføring</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>år 2025</i> <i>kr. 432,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr <i>kr. 1.500,-</i>	Kontonummer for betaling: <i>1105.27.13597</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Kirsti Thora Ahlsen

14/3-20

Sted, dato

Kirsti Thora Ahlsen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post cecilie.knobel.elines@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elines@aktiv.no

Boligsameiet Sollia Panorama

Ordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 23. mars 2017.

Formål:

Disse ordensregler er for å opprettholde best mulig trivsel og bomiljø for alle beboere i Sollia Panorama.

Forslag til nye eller endrede regler skal sendes styret skriftlig senest 1. mnd. før sameiermøter. Forslag vil bli vurdert av styret og fremlagt beboerne til avstemming, hvor simpelt flertall må til for at reglene skal bli godkjent av sameiet.

Klager skal kun skje skriftlig, anonyme henvendelser behandles ikke.

Generelt:

Beboerne og seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For evt. overtredelse av ordensreglene foretatt av en leietaker eller beboer, er dette seksjonseierens ansvar.

1. Parkering

Beboerne skal parkere på sine tildelte garasjeplasser. Det er merkede plasser til gjesteparkering og de som har garasjer i trinn 1 kan også parkere foran egen garasjeport og evt. parkering til bil nr. 2.

De 4 leilighetene i trinn 2 har i tillegg til garasjeplass, også en merket plass ute til gjesteparkering eller til bil nr. 2.

De 4 nederste leilighetene i trinn 1 har kun 1 p-plass og kan derfor benytte gjesteparkeringer til bil nr. 2 ved behov.

I tillegg til merket parkering til leilighet nr. 11 og 12 er det på plassen ved 6. etg. ytterligere merket 3 plasser til gjesteparkering samt 3 plasser på sameiets eiendom langs Furuboveien.

2. Avfall

I søppelboden skal avfall plasseres i de merkede containere for restavfall og matavfall som blir tømt annenhver fredag. Glass og pappemballasje blir tømt hver fjerde fredag. Aviser, plast og store pappemballasjer skal hver enkelt beboer selv levere på kommunens miljøstasjon på Os.

Eventuelt spesialavfall utover dette må kjøres til kommunens deponi.

3. Husdyr

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere (lyd, møkk og lukt). Man ønsker ikke lufting av hunder/dyr på felles grøntområde ved lekeplass og grillplass.

Evt. avføring på sameiets fellesarealer må eierne plukke opp umiddelbart.

4. Fellesarealer

Private eiendeler skal ikke oppbevares ved hovedinngang i trinn 1 eller i trapper, men kun for kortere oppbevaring i forbindelse med av- og pålasting.

Det samme gjelder gangen foran bodene innenfor garasjene i trinn 2.

Leilighet nr. 13 og 14 i trinn 2 disponerer fellesarealer utenfor sine respektive leiligheter. Disse må selv sørge for å holde grøntområdet og gjerdene i orden.

All utsmykning av oppgangen i trinn 1 bør være av permanent karakter., dvs. uavhengig av hvem som flytter ut og inn i leilighetene. Altså en utsmykning bestemt av fellesskapet. Utover dette er det kun tillatt med individuell beskleden pynting i forbindelse med julen.

5. Garasjene

Det er forbudt å oppbevare lett antennelig brennbar veske i garasjene (som bensin etc.). Den enkelte må holde orden på sin plass. I trinn 2 må friarealet i midten holdes åpent for andre. Den enkelte må sørge for å holde det rent og ryddig på sin egen tildelte plass. Elektrisk utstyr må benyttes med varsomhet pga. brannfaren. Ingen el. tilkobling på bil uten tilsyn av eier.

Lading av elbil/hybridbil

Eiere av slike kjøretøy må montere egnet utstyr for lading på sin garasjeplass. Kostnaden for montasje, vedlikehold og energi dekkes av sameier. Avhengig av hvilken garasjeplass det gjelder må det vurderes hvordan man best skal montere utstyr, trekke kabler og måle energi. Det skal ikke lades fra vanlig stikk. Sameiets elsystem er ikke dimensjonert for bruk av hurtiglader.

6. Bruk av altaner og rømningsbalkonger.

Beboerne bes tenke på lydnivå på sene kvelder og ta "normalt" hensyn til hverandre når man har festlige sammenkomster eller annen sosial omgang. Det samme gjelder bruk av grill og tilberedning av mat. Det kan kun benyttes gassgrill og el. grill.

Teppebanking skal kun skje på et spesielt stativ i fellesarealet ved grillplassen.

Klesvask henges mest mulig usjenert under rekkverksnivå på altanene i front av bygningene.

Det er strengt forbudt å sende opp fyrverkeri fra altaner og fellesarealer.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på fasader.

Alle ytre endringer og monteringer i bygningenes fasader skal godkjennes av styret.

7. Bruk av felles utearealer.

De som benytter lekeutstyr og grillområdet med sitteplasser, må selv sørge for å fjerne søppel og avfall etter seg.

De må også tenke på støynivå på sene kveldstimer. Det oppfordres til å ikke benytte disse arealer til festligheter mellom kl. 00.00 og 08.00.

8. Låsing av dører.

Inngangsdørene oppe og nede i trinn 1 og garasjedøren i trinn 2 skal alltid være låst. Er man utenfor dørene og det er praktisk at disse holdes åpne under tilsyn er man ansvarlig for at dørene blir stengt når man forlater plassen.

Det er viktig at dørene holdes låst for beboernes egen sikkerhet.

Om man åpner for dørselgere etc. til sin egen leilighet via calling-anlegget, må den enkelte sørge for å følge disse personer ut av bygningen (trinn 1).

Seksjonseier har økonomisk ansvar for nøkler og lås til egen seksjon samt kodelåsbrikker til hoveddøren.

Dersom seksjonseier må skifte sylinder i sin inngangsdør skal styret kontaktes, fordi byggets hovednøkkel (K1) må passe til den nye sylindringen, slik at brannvesen og nødetater kan ha adgang til den enkelte leilighet.

9. Ro

Det er ikke tillatt å bruke verktøy eller utføre innredningsarbeider som medfører støy mellom leilighetene i tidsrommet kl. 21.00 til kl. 08.00.

10. Overtredelse av ordensreglene.

Gjentatte brudd på ordensregler er å betrakte som mislighold av seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet (se vedtektene pkt. 8 angående mislighold).

**Vedtekter
For boligsameiet
Sollia Panorama, Halden**

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 6. April 2017
og erstatter tidligere vedtekter datert 06.07.06, 28.02.08 og 21.04.10

**§ 1
Eiendommen – formål**

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Boligsameiet Sollia Panorama. Sameiet består av 16 seksjoner av eiendommen gnr. 98, bnr. 480 i Halden kommune.

Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr. 31, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**§ 2
Organiseringen av sameiet**

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjonsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette boder, private terrasser og parkeringsplasser. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet til bruksenhetens hoveddel.

**§ 3
Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. I forbindelse med salg eller utleie skal det gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) så som offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjeneste og drift samt ytre vedlikehold av bygninger og felles uteareal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler den første i hver kalendermåned et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader omfatter også kostnader knyttet til fellesareal som sameiet eier utomhus.

De 12 leilighetene i 1. byggetrinn har 118 som teller i sin sameierbrøk, leilighetene nr. 13 og 14 har 112 som teller og leilighetene nr. 15 og 16 har 105 som teller.

§ 7

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Bruksenheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade forårsaket av sameieren, må sameieren selv erstatte.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder alle deler av bygningen som fungerer som tak, fellesrom, fellesarealer, heis, garasjeanlegg, søppelbod, anlegg og utstyr, trappeoppgang og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Sameiet tegner huseierforsikring for den totale bygningsmasse.

For skader i den enkeltes bruksenhet som dekkes av sameiets huseierforsikring, betaler sameier egenandelen.

- Sameiets ansvar:
 - Vinduer og isolerglass
 - Leilighets og bod dører
 - Garasjeporter
 - Lys og lamper i alle fellesarealer og utendørs
 - Balkong (gulv og vegger)
 - Veranda (galvanisert konstruksjon)
 - Gasskontroll, årlig samt gass skap på balkong
 - Gjerde/skillevegg hage enhet 13 og 14
- Sameiers ansvar:
 - Persienner og markiser utvendig og innvendig
 - Varmtvannstank
 - Ventilasjonsanlegg i leilighet
 - Sideveranda (tregulv, heller)
 - Gasspeis
 - Busker/gress hage enhet 13 og 14

Den enkelte sameier tegner egen innboforsikring.

For sameiere i 5. og 6. etasje som eventuelt utvider rømningsbalkongen gjelder følgende: Arbeidet må utføres fagmessig forsvarlig og det må ikke foretas festeanordninger i veggen herunder endringer i nåværende balkongers støtter i veggen eller andre arbeider som kan medføre skader eller svekkelse av bygget. Ytre del av balkongene må være i flukt med de øvrige balkongene.

Alle utgifter til utvidelse, montasje og fremtidig vedlikehold dekkes av de respektive sameiere.

Sameiet må ikke påføres utgifter som følger av slik utvidelse hverken av nåværende eller fremtidige sameiere av leilighetene. Dette gjelder også dersom en sameier engasjerer et annet firma enn Veidekke ASA til å utføre arbeidet.

§ 8 **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel om vesentlig mislighold av sine plikter i henhold til vedtekter og ordensregler kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer samt ett varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet. Styret velges for 2 år.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 10 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet angi de saker som skal behandles. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle disse sakene:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse
6. Valg av styremedlemmer og varamedlem

7. Valg av valgkomite

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som er myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn 1 fullmakt.

§ 11 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører, og denne ansettes av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet.

Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder å begjære tvangsauksjon/salg.

§ 12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025
EIENDELER		
Omlepsmidler		
1500 Kundefordringer	-49 440	-48 896
Kundefordringer	-49 440	-48 896
1745 Forskuddsbet. kostnader	21 953	25 570
Andre fordringer	21 953	25 570
Fordringer	-27 487	-23 326
1920 Bankinnskudd	-	-
1925 Sparekonto 1105.27.25935	70 595	220 595
1926 Bankkonto 1105.27.13597	293 267	203 179
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	1 053	1 111
Bankinnskudd, kontanter og lignende	364 916	424 885
Omlepsmidler	337 429	401 559
SUM EIENDELER	337 429	401 559
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
2050 Annen egenkapital	107 784	247 891
Annen egenkapital	107 784	247 891
Oppløst egenkapital	107 784	247 891
Udisponert resultat	146 326	146 326
Egenkapital	254 110	394 217
Gjeld		
2400 Leverandorgjeld	76 035	-
Leverandorgjeld	76 035	-
2600 Forskuddstrekk	1 053	1 111
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	846	846
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	665	665
Skyldige offentlige avgifter	2 564	2 622
2910 Gjeld til ansatte og eiere	-	-
2940 Skyldig feriepenger	4 719	4 719
Annen kortsiktig gjeld	4 719	4 719
Kortsiktig gjeld	83 318	7 341
Gjeld	83 318	7 341

Regnskapet gjennomgått og
funnet i orden. Bankkontiene avstemt.

26/2-26


SpareBank 1
ForretningsPartner Østlandet
NO 967 661 643 MVA
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Resultatrapport
2025

2025

Driftsresultat

3100 Salgsinntekt, avgiftsfri	1500
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	1028 440
Salgsinntekter	1029 940

Driftsinntekter

1029 940

5000 Lønn til ansatte	33 000
5020 Feriepenger	4 719
5400 Arbeidsgiveravgift	4 653
5401 Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	665

Lønnskostnad

43 037

6302 Vaktmestertjeneste	123 190
6310 Div. grantanlegg/uteområder	1597
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	191 294
6340 Lys, varme	212 060
6341 Gass	24 248
6501 Rørleggerarbeid	22 701
6502 Elektriske arbeider	9 098
6505 Lyspærer, lysrør, etc.	6 112
6580 TV / Internett	95 633
6582 Div. vedlikehold bygning	1572
6584 Driftsutgifter heis	53 906
6586 Div. innkjøp ved styret	11 900
6588 Regnskap Tripletex	8 055
6589 Medlemskap Huseiernes Landsforbund	2 200
6590 Andre driftskostnader	8 769
6700 Revisjons og regnskapshonorarer	1 695
7500 Forsikringspremie	73 094
7740 Øredifferanser	-1
7770 Bank og kortgebyrer	253

Annen driftskostnad

847 375

Driftskostnader

890 413

Driftsresultat

139 527

Finansinntekter og finanskostnader

8050 Annen renteinntekt	6 767
Annen finansinntekt	6 767
Finansinntekter	6 767

Netto finansresultat

6 767

ph

Boligsameiet Solli Panorama
NO 992 486 120

Resultatrapport 01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatrapport 2025	2025
Ordinært resultat før skattekostnad	146 294
Ordinært resultat	146 294
Årsresultat	146 294
Overføringer	
8960 Overføringer annen egenkapital	146 294
Sum overføringer	146 294 ✓

26/2-26

SpareBank 1
ForretningsPartner Østlandet
NO 967 661 643 MVA
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Returneres etter tinglysing til
Proff Eiendomsmegling AS,
P.b. 195,
1752 Halden

Halden kommune org. 974591693

TINGLYST
DAGBOKNR: 339297
14 JULI 2006

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
07.07.2006

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0101	HALDEN	98	480		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
93110101167	Arken AS	1/4

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⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	118	B	13	B	112	BG	25				37				49			
2	B	118	B	14	B	112	BG	26				38				50			
3	B	118	B	15	B	105	BG	27				39				51			
4	B	118	B	16	B	105	BG	28				40				52			
5	B	118	B	17				29				41				53			
6	B	118	B	18				30				42				54			
7	B	118	B	19				31				43				55			
8	B	118	B	20				32				44				56			
9	B	118	B	21				33				45				57			
10	B	118	B	22				34				46				58			
11	B	118	BG	23				35				47				59			
12	B	118	BG	24				36				48				60			
Sum tellere:								1850	= nevner:								1850		

4. Supplerende tekst⁷⁾

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.

Doknr: 339297 Tinglyst: 14.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Halden 9/8-06

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 18)

 ARDEN
 Rolf Wilfred

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
98	480
Halden kommune	
Dato	Stempel og underskrift
12.07.06	 HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Noter:

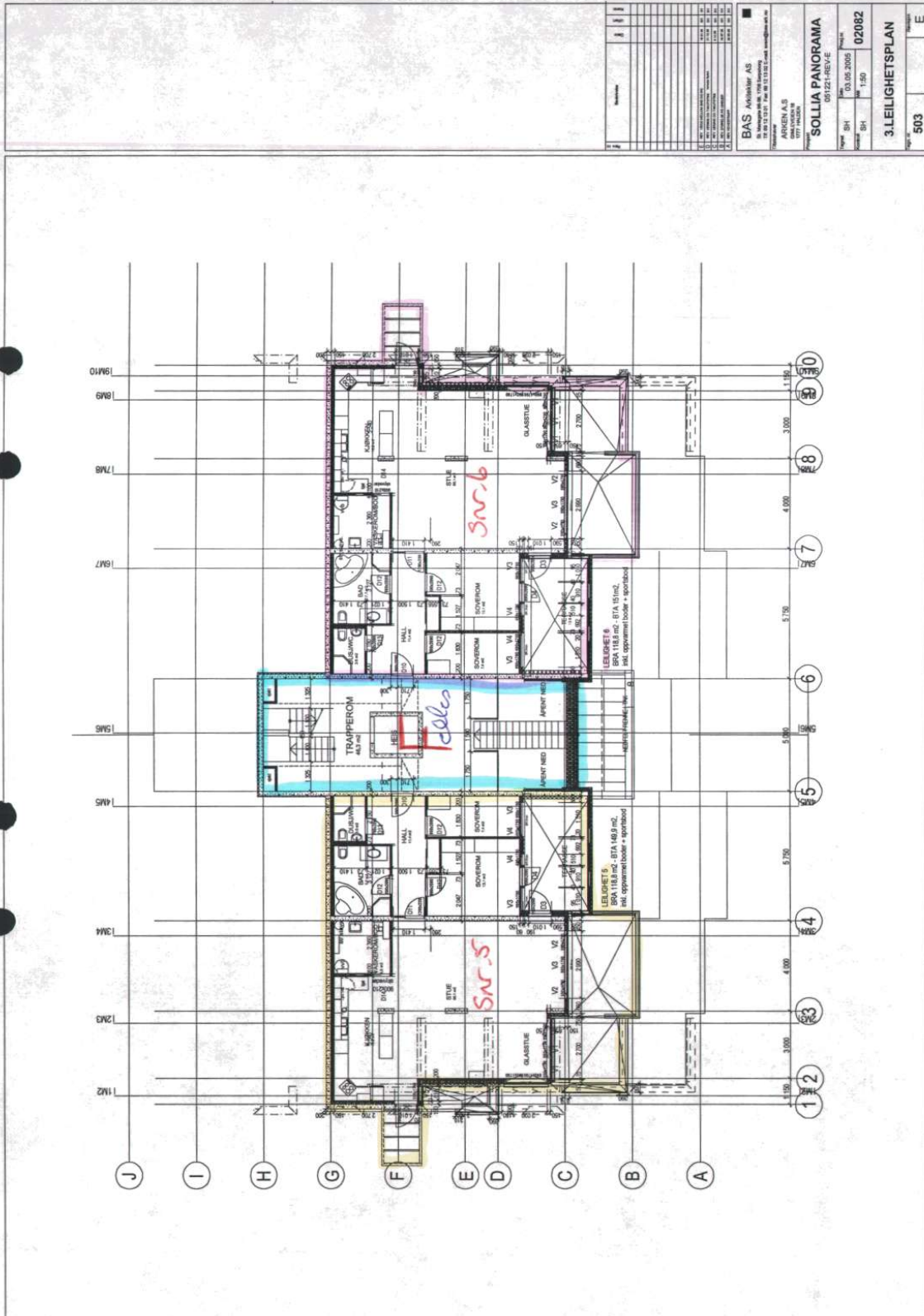
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

4

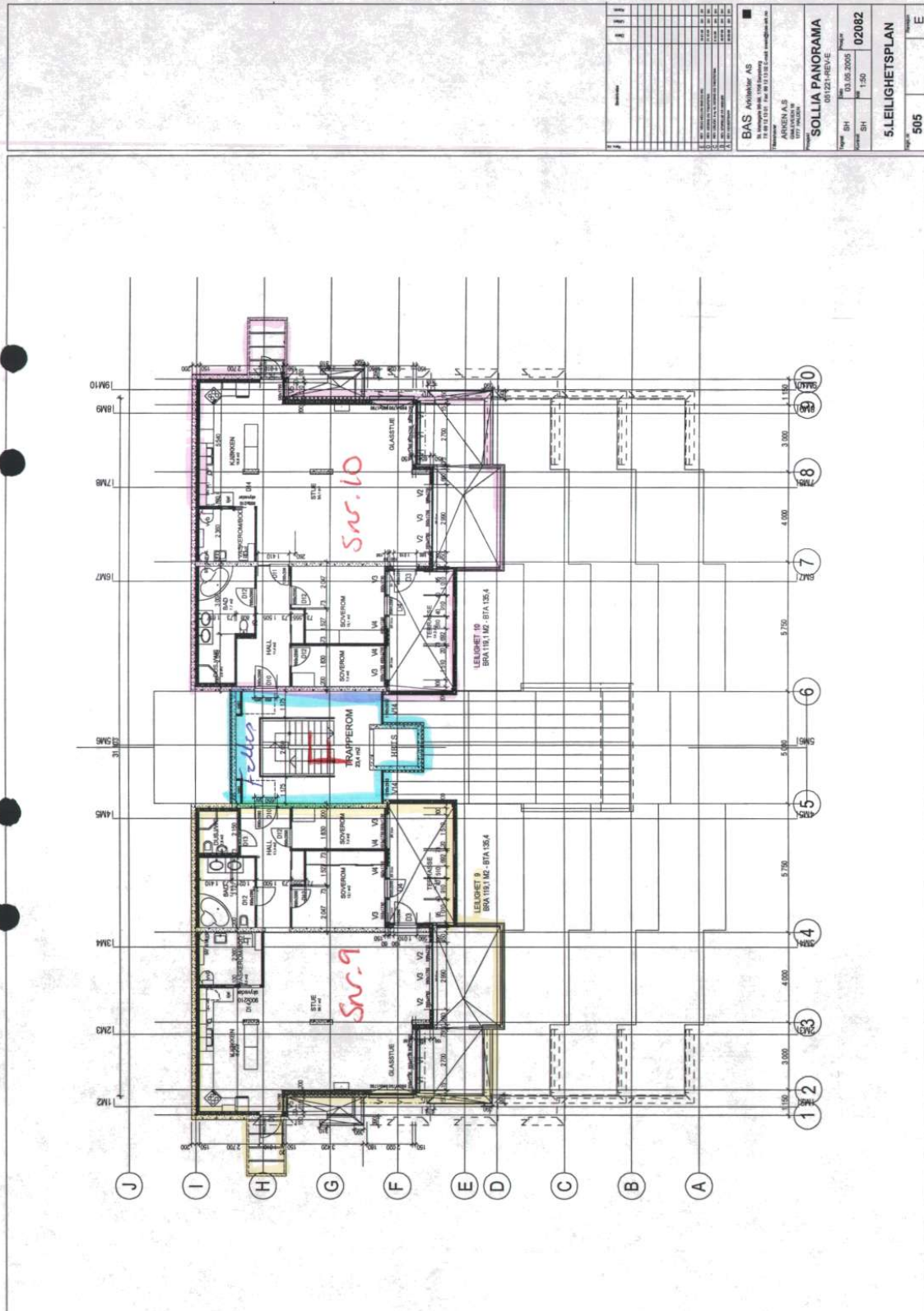


5

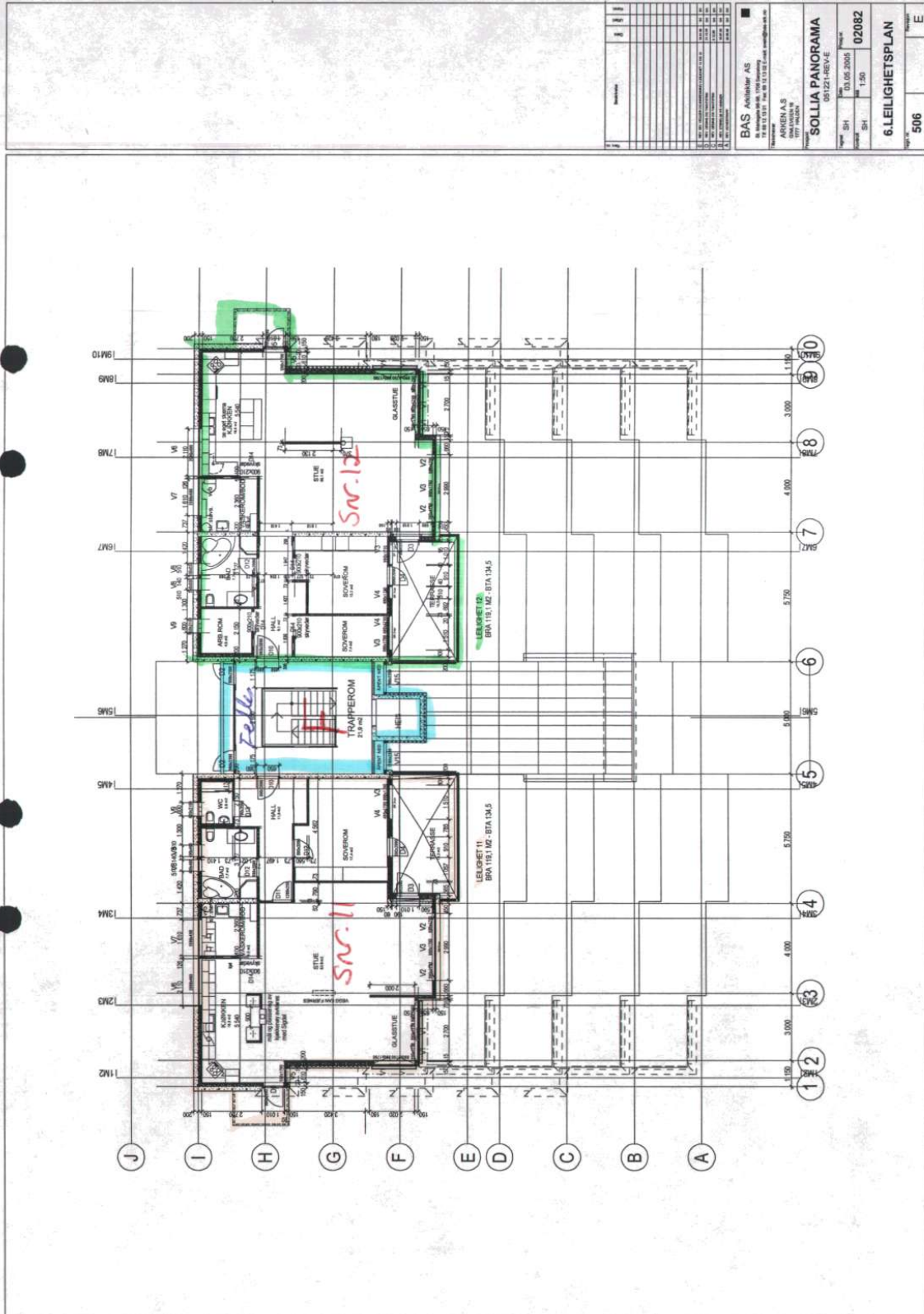




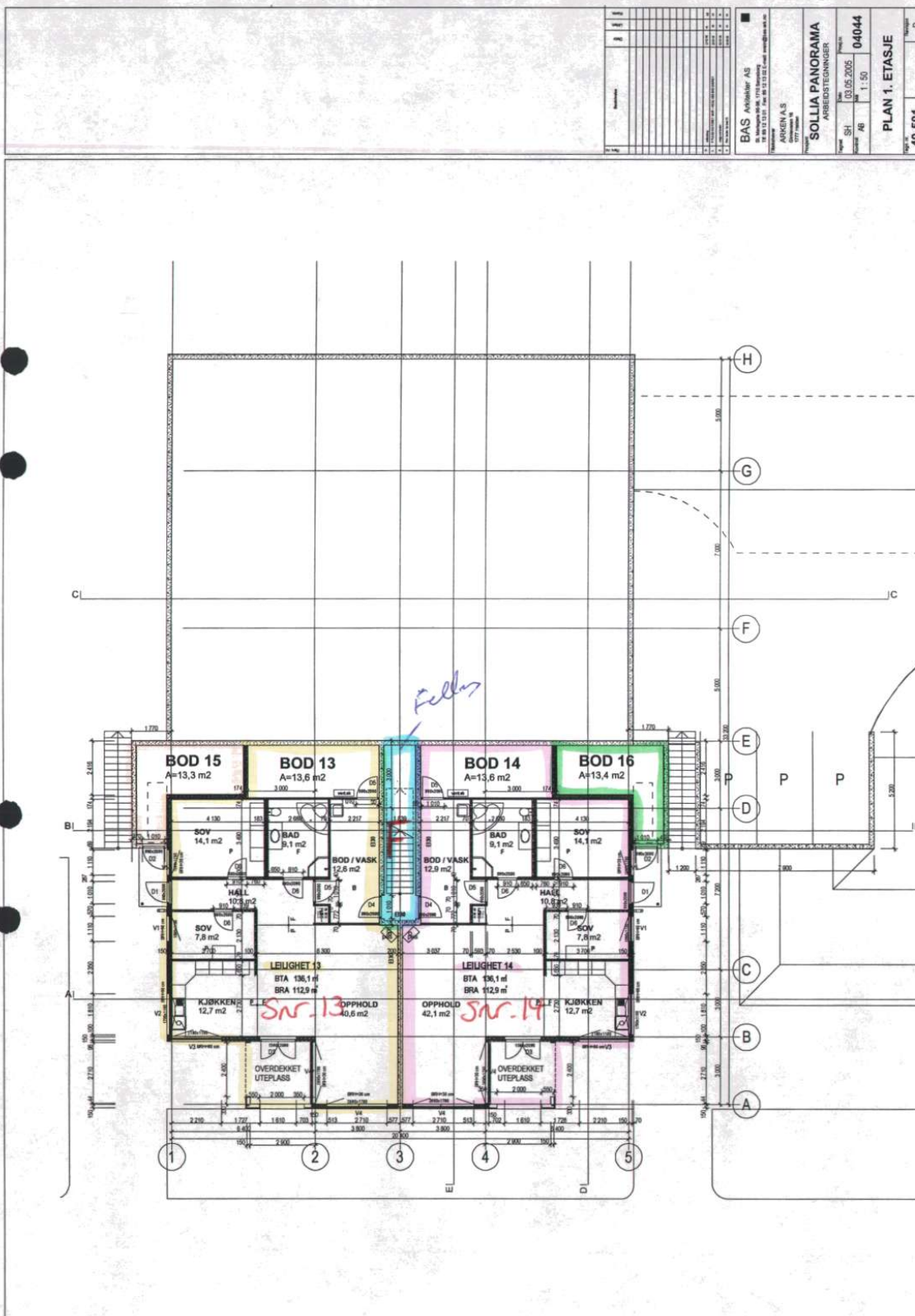


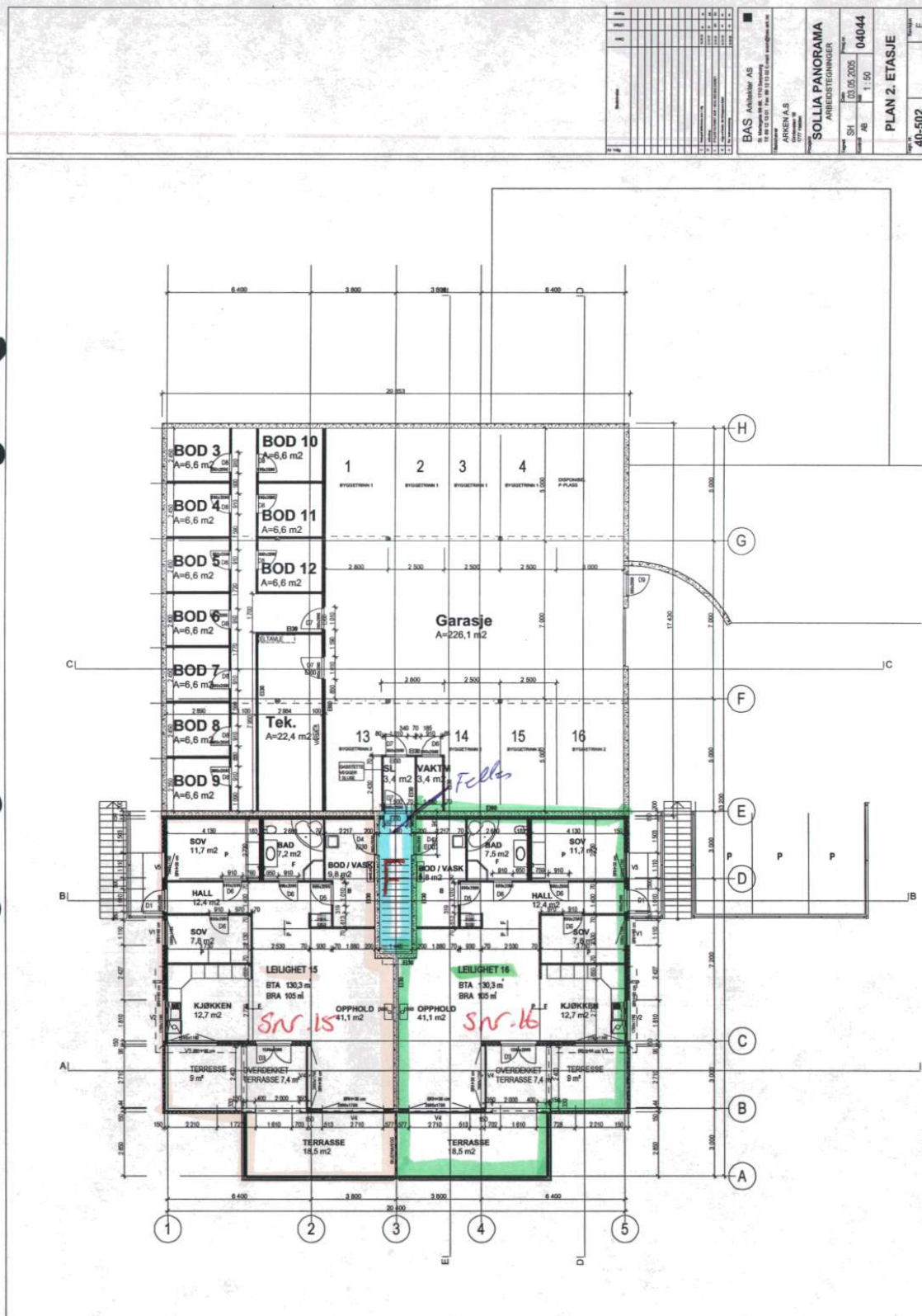


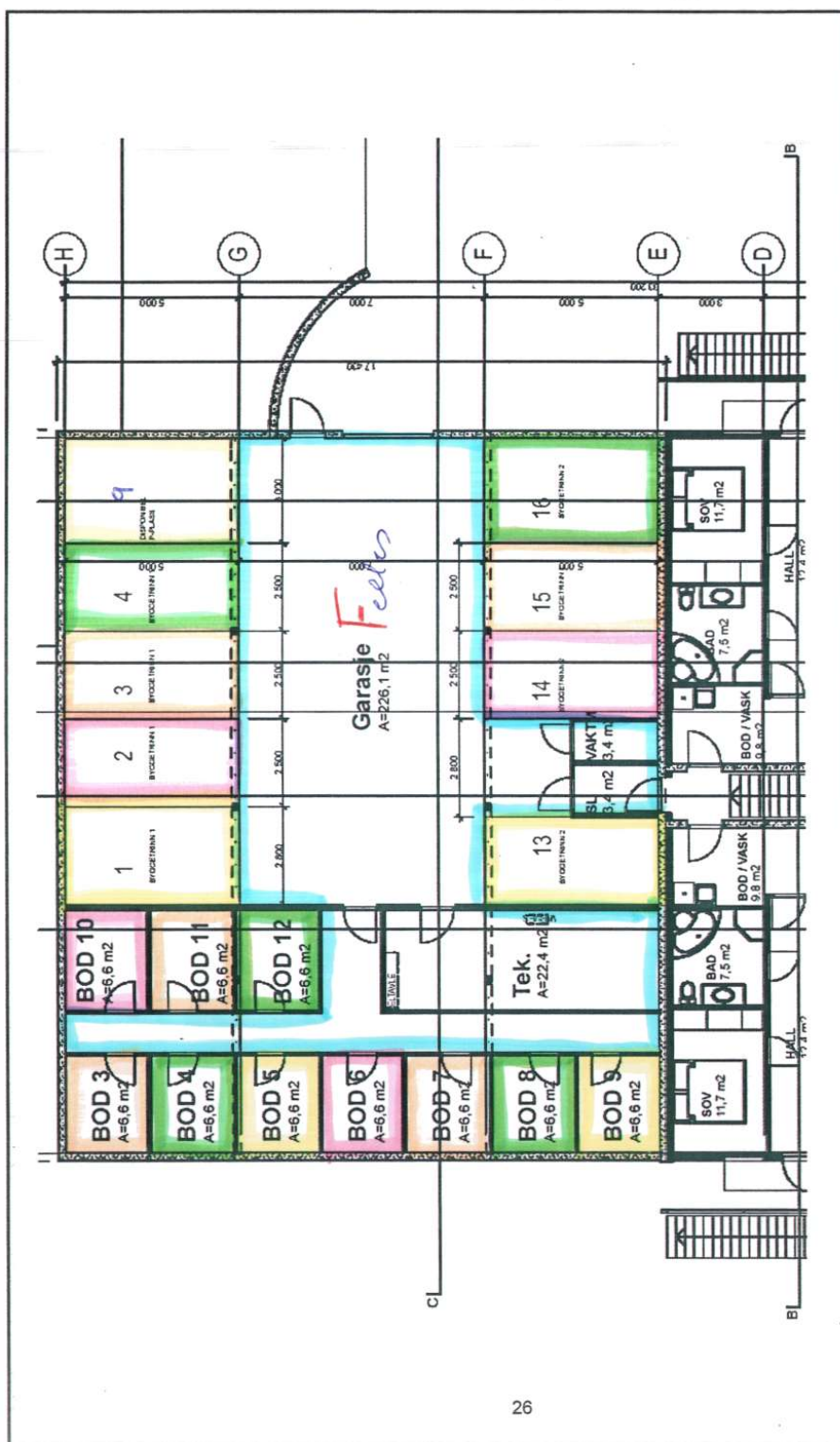
9



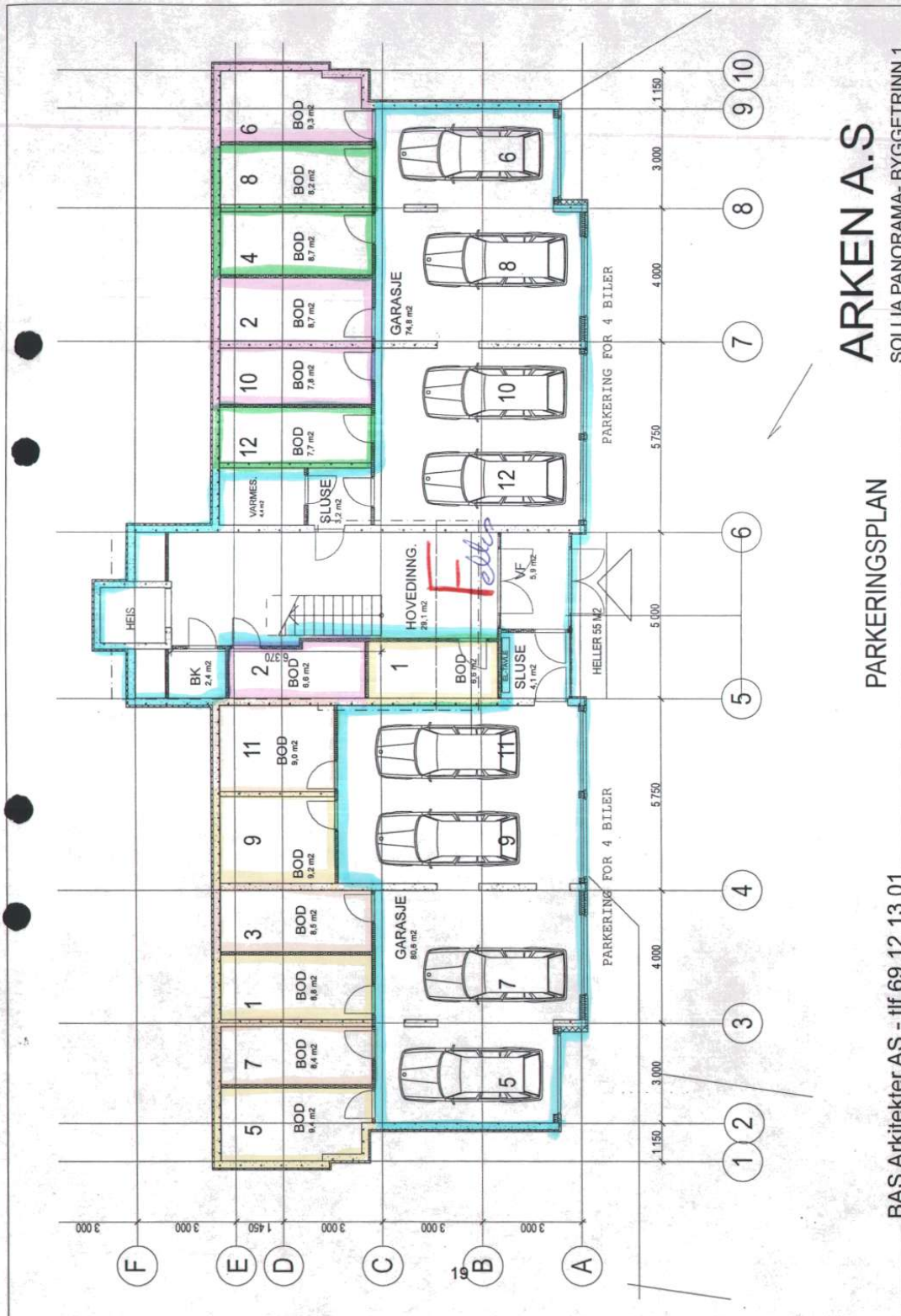
10







Blatt nr.:	Bestemmelser		Dato	Utskr	Kontroll	BAS Arkitekt AS St. Marien gate 68, 1710 Surpburg Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: swin@bas-ark.no		 Project SOLLIA PANORAMA PLANER FOR PROSPEKT		PARKERINGSKJELLER BYGGETRINN 2	
						Tiltaksleder ARKEN A.S Gnieveveien 16 1777 Halden		Tegnet SH		Dato 08.09.2005	
								Prosj.nr. 04044		Tegh. nr. 116	
								Kontroll 1 : 150		Revisjon	



ARKEN A.S.

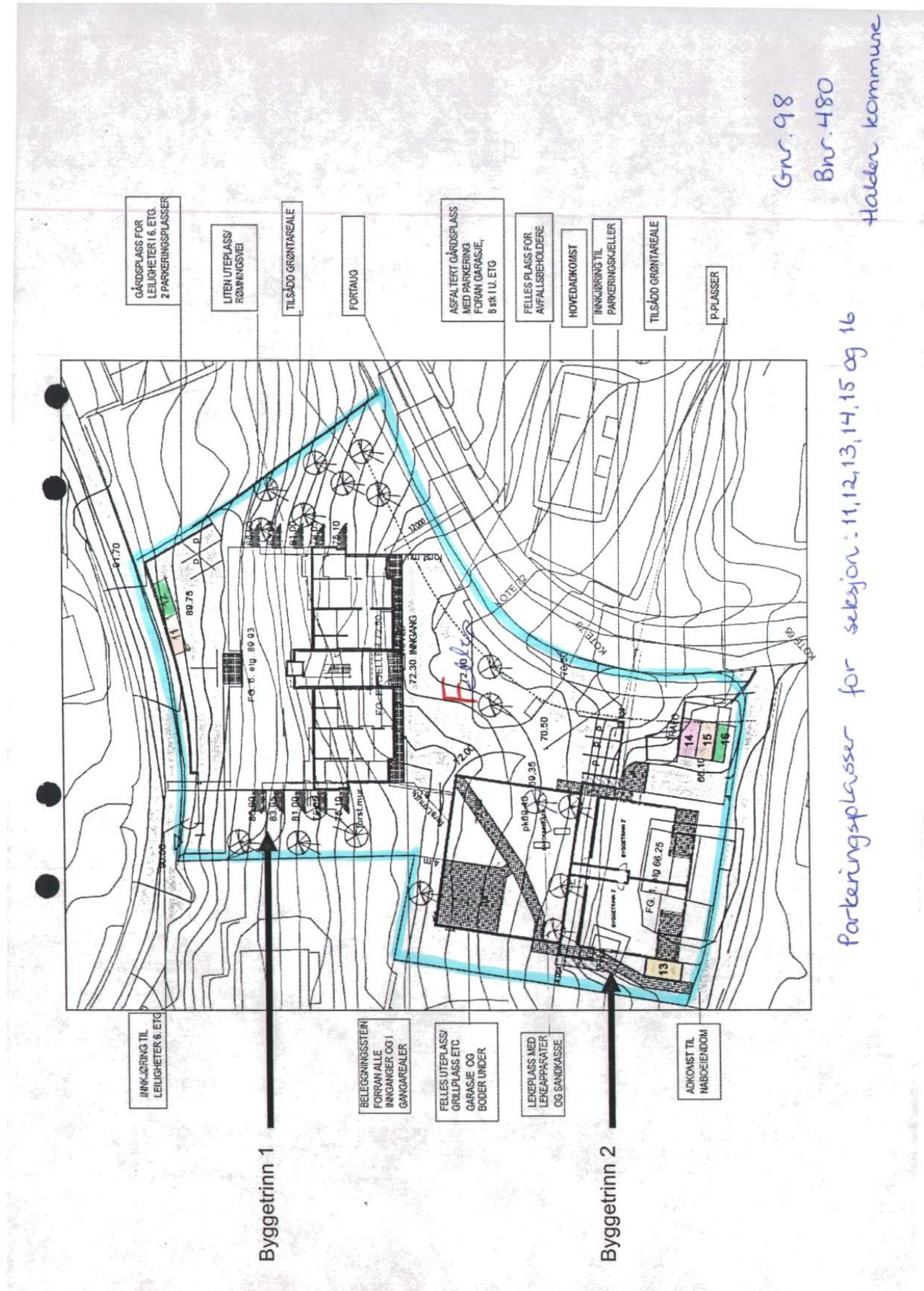
PARKERINGSPLAN

SOLLIA PANORAMA-BYGGETRINN 1

BAS Arkitekt AS - tlf 69 12 13 01

MÅLSTOKK 1:100 - DATO 30.08.05

14





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Oskleiva 42B, 1772 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	6 486,00 kr
Sum	6 486,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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

Utskriftsdato: 11.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Oskleiva 42B, 1772 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

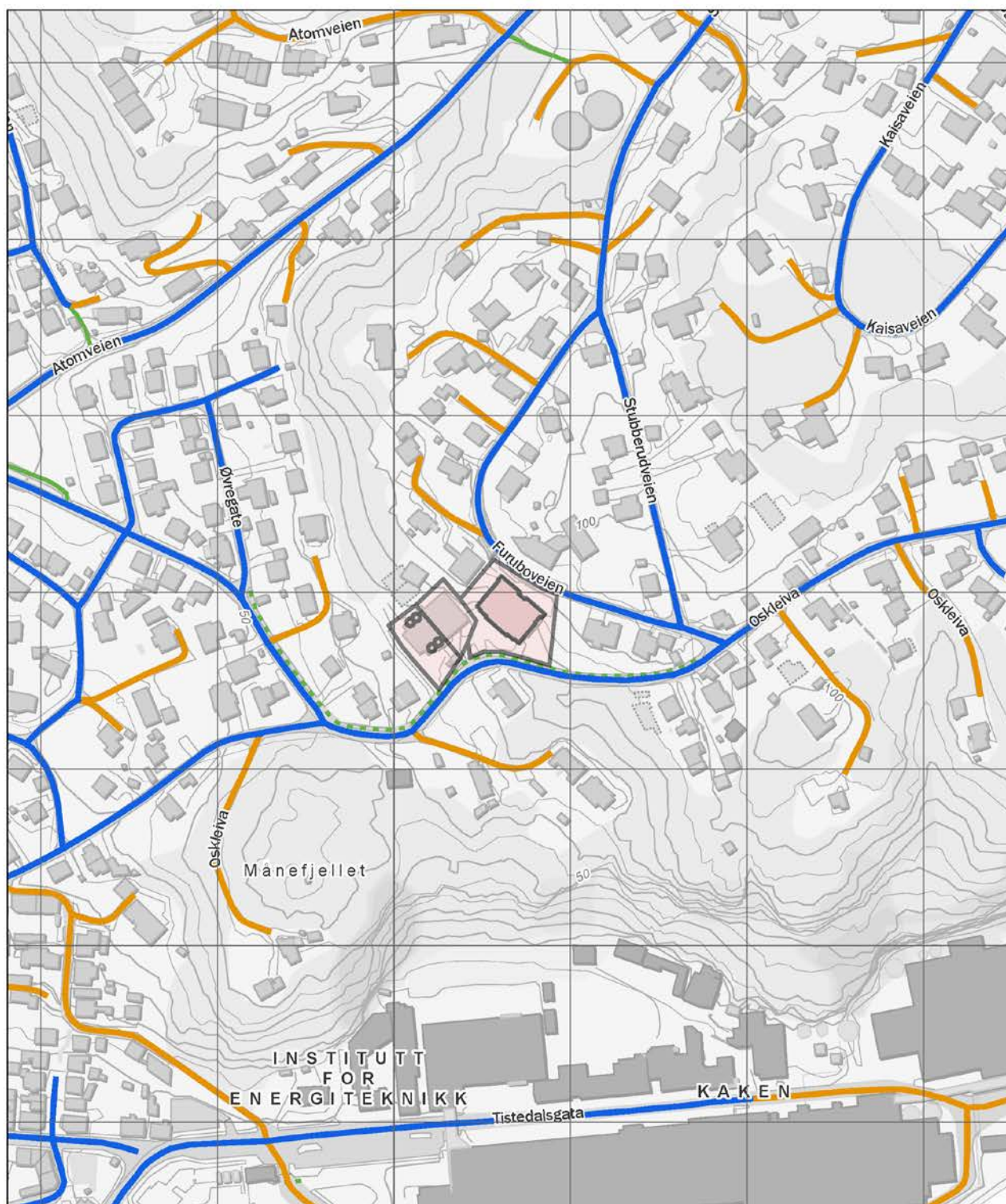
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
20077216	27762	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1047

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Oskleiva 42B, 1772 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	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	Delareal	3 793 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	
	Delareal	2 617 m ²	
	KPHensynsonenavn	H390	
	KPFare	Annen fare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-563		
Navn	Oskleiva 40-42B		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.12.2003		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/168/G-563.pdf		
Delarealer	Delareal	3 463 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	229 m ²	
	Formål	Gangvei	
	Delareal	56 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	



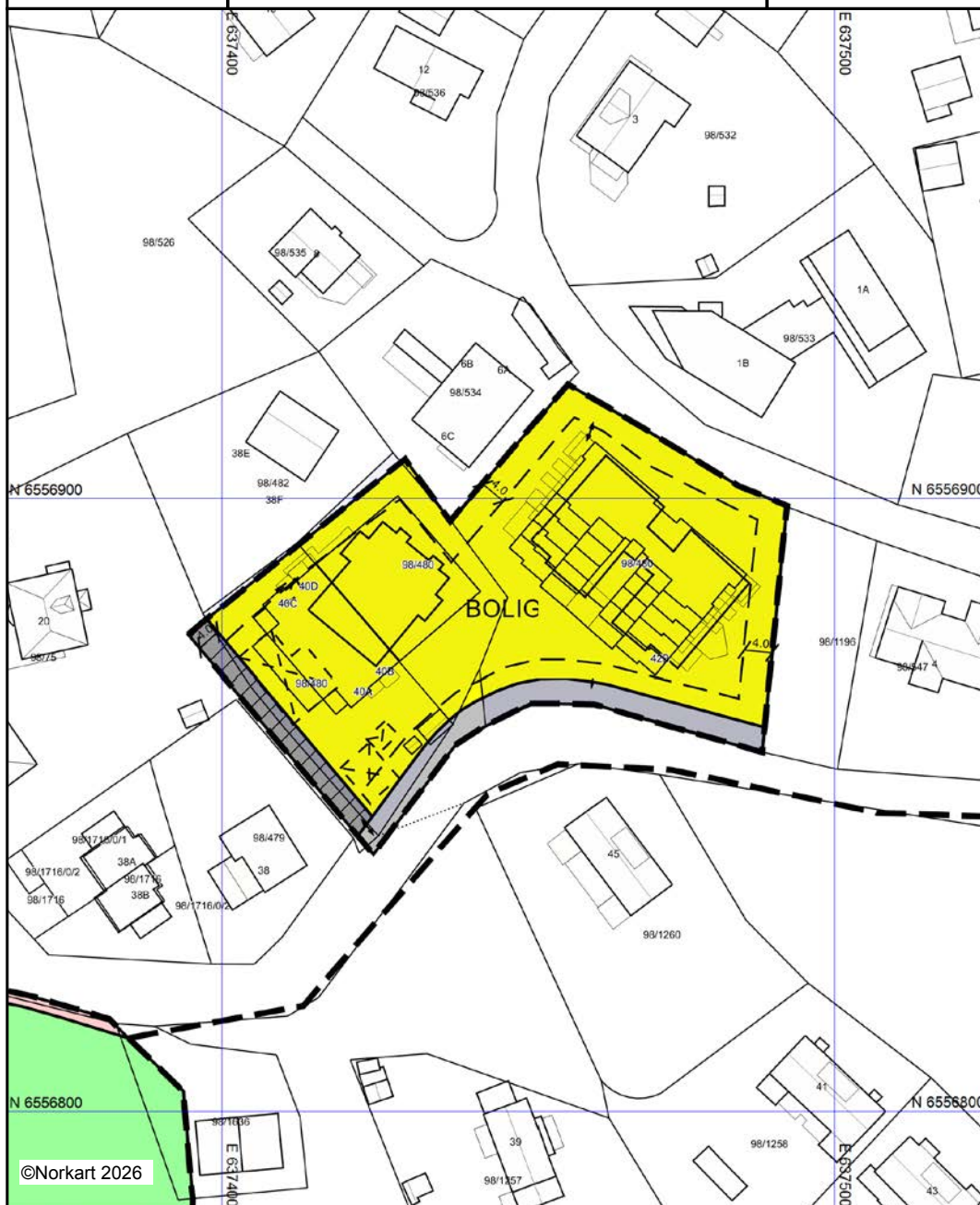
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/480/0/8
Adresse: Oskleiva 42B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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
-  Gangveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fortau
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



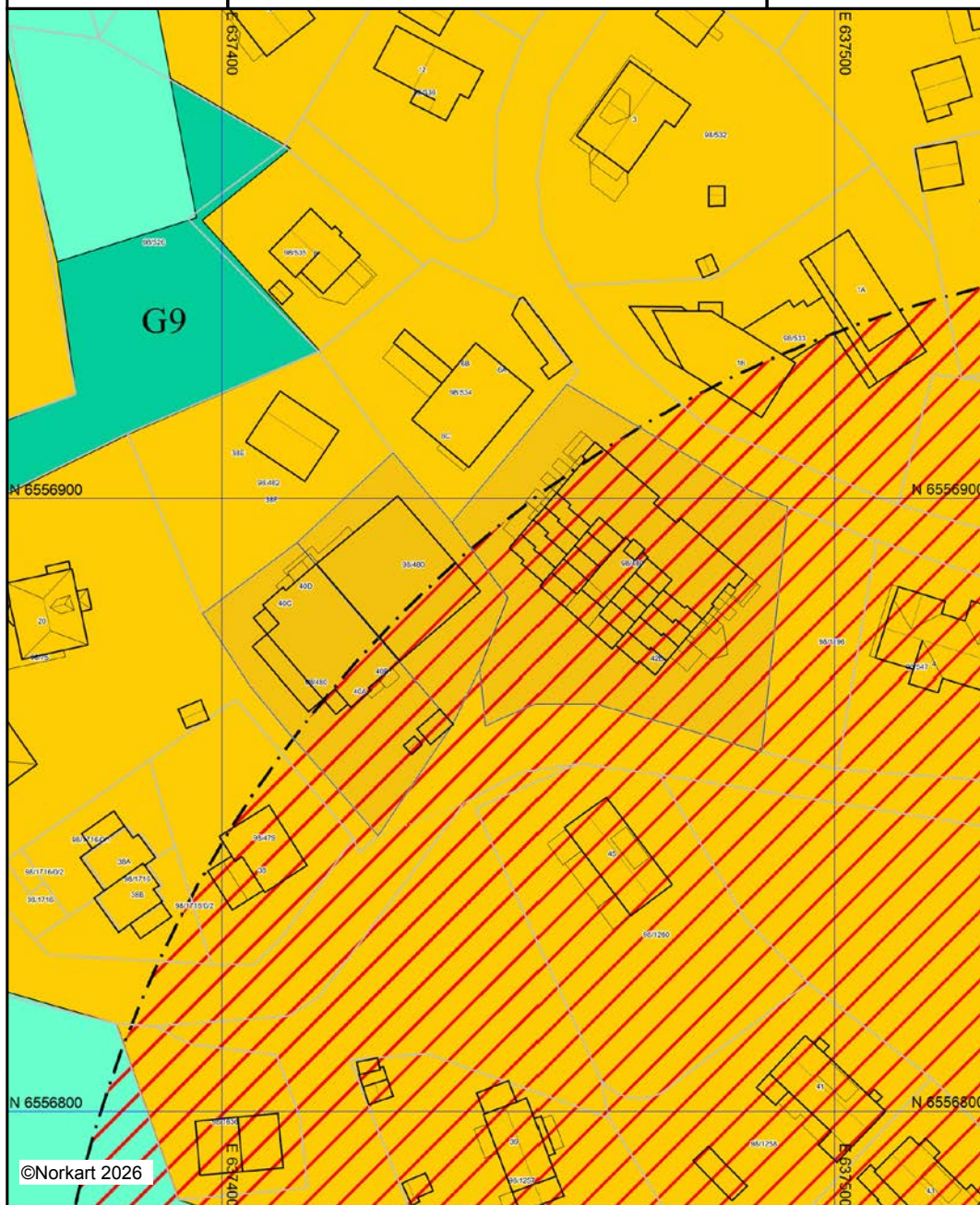
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/480/0/8
Adresse: Oskleiva 42B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

G-563

**REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**OSKLEIVA
40 og 42B**

HALDEN KOMMUNE

§1 GENERELLT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde vist på plankartet med grov stiplet linje.
- 1.2 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser etter denne er vedtatt.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål :

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for :
Nye terrasserte boliger.

FELLESOMRÅDER, herunder formål for :
Felles avkjørsel med eiendommen Oskleiva 42.
Denne eiendommen har rett til å benytte avmerket område på eiendommen Oskleiva 42 for kryssing.

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for :
Fortau. Det avsettes 3 meter på siden av veien til fortau.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Byggegrenser er vist på plankartet.
- 2.2 Eksisterende bygninger på eiendommene er ikke med i planen. Disse er beregnet revet.

§3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Ved byggemelding av boliger skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av garasjer, biloppstillingsplasser, opparbeidelse av grøntområder og lekearealer. Situasjonsplanen skal videre vise evt. forstøtningsmurer og andre terrenginngrep.

- 3.2 Materialvalg og fargevalg på bygningene skal harmonere med den eksisterende omliggende bebyggelsen og det omliggende naturlandskap.
- 3.3 Frittstående garasjer skal harmonere med boligkomplekset både når det gjelder utforming, takvinkel materialbruk og fargebruk.
- 3.4 Det skal legges stor vekt på at boligbebyggelsen er terrengtilpasset. Boligbebyggelsen i Oskleiva 42B tillates oppført med en mønehøyde på maksimum 5,8 m over Furuboveien (dvs 30 cm under kjellergulvet i Furuboveien 1). Boligbebyggelsen i Oskleiva 40 tillates i to etasjer med tillegg av kjeller og loft.
- 3.4 Tillatt tomteutnyttelse (tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal) må ikke overstige 35 %. Tomteutnyttelsen skal beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3490. Det er begrenset til bygging av 16 stk. nye boligheter på tomten. Disse fordeles med 12 og 4 enheter på to bygningsskropper.

§4 FELLESONRÅDER

- 4.1 Eksisterende felles adkomstvei til Oskleiva 42 over eiendommen Oskleiva 40 opprettholdes.
- 4.2 Felles lek og oppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

§5 SPESIALOMRÅDER

- 5.1 Det er avsatt 3m langs Oskleiva til fortau.

§6 STØY, LUFTFORURENSNING

- 6.1 Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av ytterveggsisolering, plassering av bygningenes planløsning o.l. slik at :

- * Innendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdiene i teknisk forskrift. For boligene er det et ekvivalent støynivå på 30 db (A).
- * Uteoppholdsarealet ved boliger skal ha et ekvivalent støynivå på maksimalt 55 db (A).
- * For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikerte gater.

Byggmester Stein Johnsen
10.01.02.

revidert: 14.11.03.

SJ.

Kommunesjef 18.12.03, sak 131/03

Armin Bratås



Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Ferdigattest

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

Saksnr

02/05532

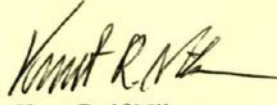
Løpenr

23816/06

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
BAS Arkitekter AS St. Mariegt. 96/98 1706 Sarpsborg	Arken AS Gimleveien 16 1777 Halden

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Oskleiva 42 B	98	480		

Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Nybygg/bolig (terrasseblokk med 12 leiligheter)		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
	Administrativ forvaltning, Byggesak	
	26.03.04	087-B/04 – rammetillatelse
	28.02.05	046-B/05 – igangsettingstillatelse (1)
	30.03.05	066-B/05 – igangsettingstillatelse (2)
	21.02.06	056-B/06 – igangsettingstillatelse (3)
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).	
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den 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	Dato	Stempel/underskrift
Halden	27.11.2006	 Knut Rolf Nilsen Overingeniør



Halden kommune
Kommunalavdeling teknisk
Administrativ forvaltning
Byggesak

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl)
av 14.juni 1985 § 99 nr.3

Saksnr
02/05532

Løpenr
15080/06

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Bas Arkitekter AS St. Mariegade 96/98 1706 Sarpsborg	Arken Eiendom AS Gimleveien 16 1777 Halden

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom / adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Oskleiva 42 B	98	480		

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Nybygg/bolig (terrasseblokk med 12 leiligheter)			
Vedtak fattet av	Administrativ forvaltning, Byggesak	Vedtak dato	
		26.03.04	
		28.02.05	
		30.03.05	
		21.02.06	
		Vedtaksnr	
		087-B/04 – rammetillatelse	
		046-B/05 – igangsett. (1)	
		066-B/05 – igangsett. (2)	
		056-B/06 – igangsett. (3)	
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:		
	☒ hele bygget		
	☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	Må fullføres innen	
	Komplettering av utvendige arealer	14.07.06 (innflytting)	
	Mindre arbeider/komplettering i grensesnitt mot byggetrinn 2 (Oskleiva 40)	Oskleiva 40 tas i bruk	
	Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☒ Nei		

Vilkår

Brukstillatelsen omfatter ikke driftstillatelse av heis – det vil bli gitt egen driftstillatelse så snart nødvendig dokumentasjon fra heisleverandør er mottatt.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	19.07.2006	 Knut Rolf Nilsen Overingeniør

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side
1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 98 Bnr. 480 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bolignr.
Adresse OSKLEIVA 42B	Postnr. 1772 Poststed Halden

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Leiligheter 1-12 med fellesarealer, parkeringskjeller og utvendige adkomstarealer

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Komplettering av utvendige arealer,	14.07.2006	
mindre komplettering i grensesnitt mot tr.2		
Heiskontroll avhodes 12.07.2006		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	15.12.2006	

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (varnbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☒ Varmepumpe ☒ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 6	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BAS Arkitekter A.S

Dato 04.07.2006 | Underskrift *Svein Haugen*

Gjentas med blokkbokstaver
Svein Haugen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 480, Seksjonsnr 8	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	208 Grimsrødhøyda
Veiadresse:	Oskleiva 42 B, gatenr 5240	Valgkrets:	2 Hjortsberg
(fra bruksenhet)	1772 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	12.02.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.08.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	118/1 850
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 792,2 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 verner / 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	3101/98/480	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/480/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/3	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/4	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/5	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/6	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/7	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/8	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/9	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/10	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/11	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/12	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/13	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/14	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/15	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/16	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/480	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/480/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/3	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/4	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/5	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/6	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/7	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/8	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/9	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/10	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/11	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/12	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/13	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/14	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/15	0,0
			Mottaker	3101/98/480/0/16	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.08.2006	Avgiver	3101/98/480	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/480/0/8	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oskleiva 42 B	H0402	Bolig	119,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.03.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 917,0	Igangset.till.:	01.06.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	1 917,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.07.2006
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	23047233			Antall etasjer:	7

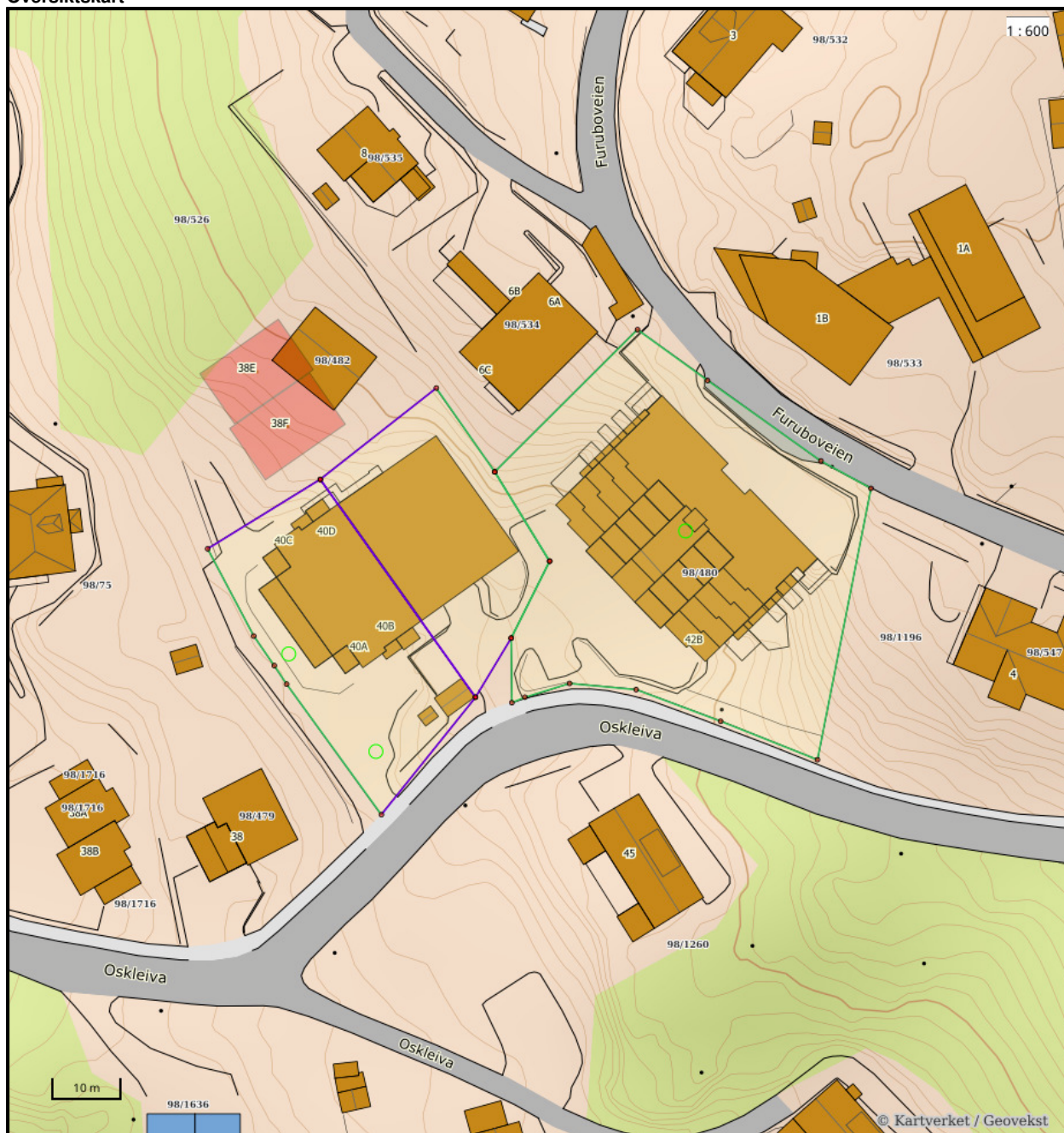
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			338,0		338,0				
H01	2		286,0		286,0				
H02	2		276,0		276,0				
H03	2		261,0		261,0				
H04	2		252,0		252,0				
H05	2		252,0		252,0				
H06	2		252,0		252,0				

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 |

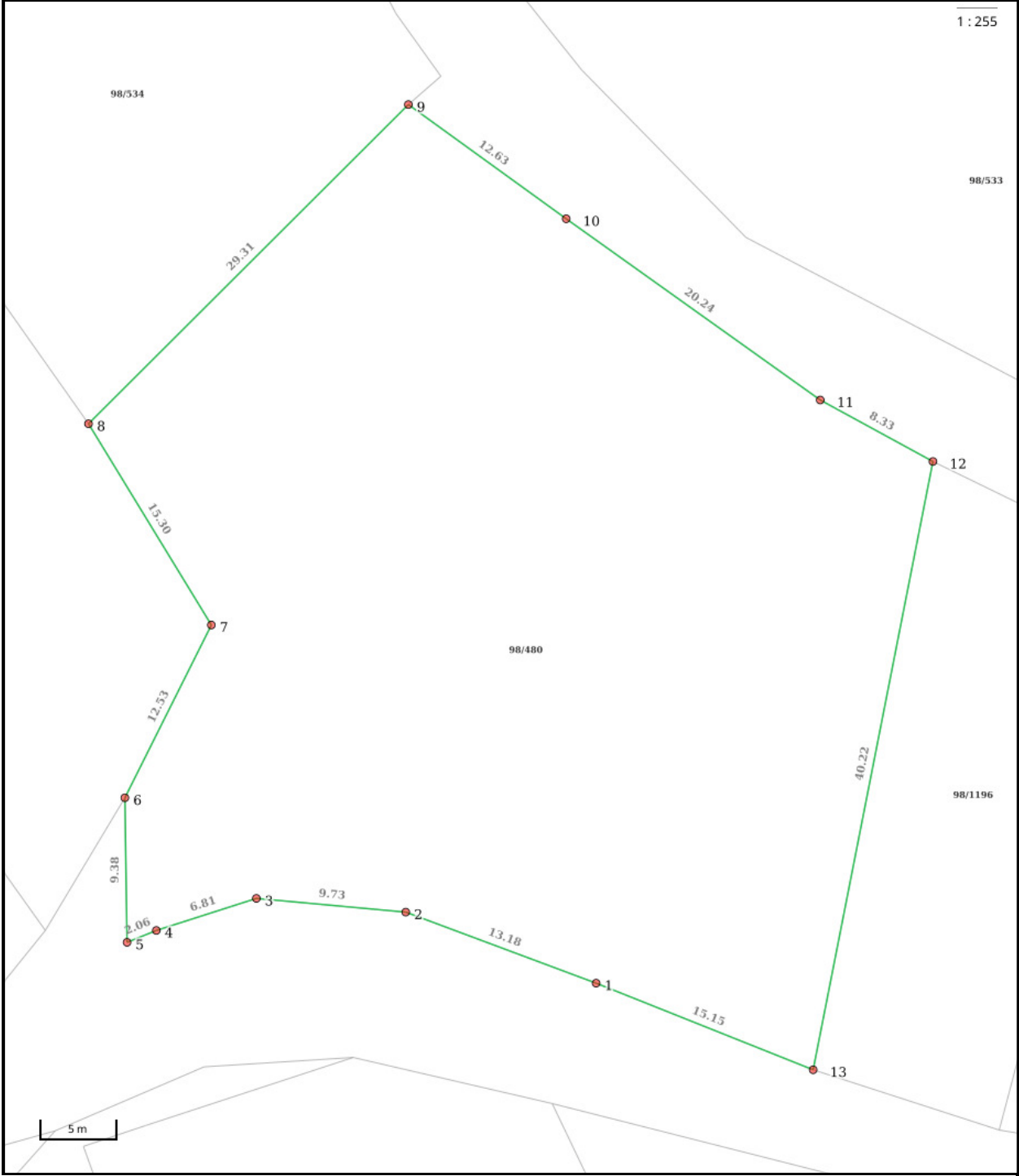
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



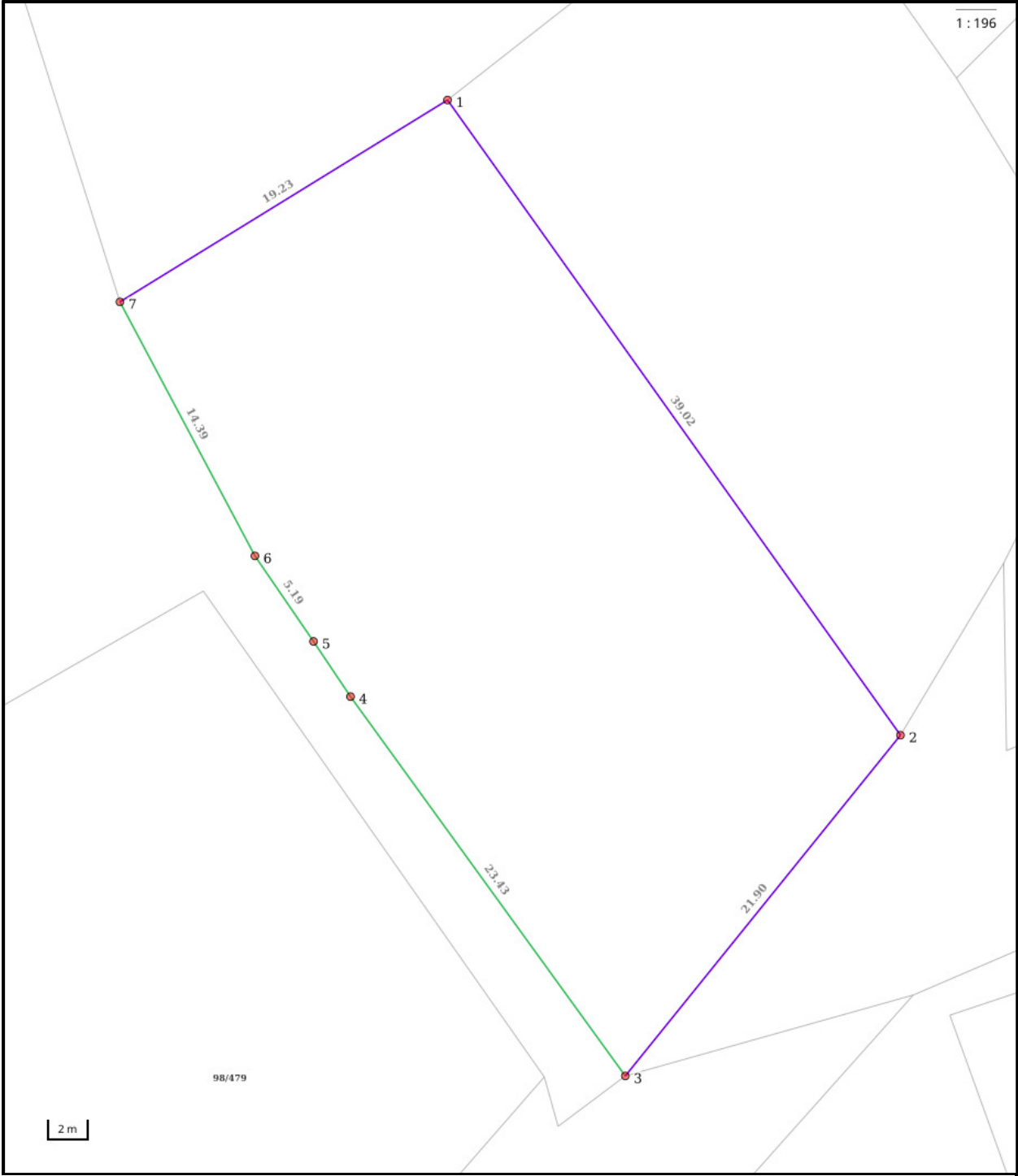
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	se ambita.com/sefrak for fargeforklaring
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt				

Areal og koordinater**Areal:** 2 173,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 862,94	637 473,58	13,18m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 556 866,42	637 460,87	9,73m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 556 866,43	637 451,14	6,81m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 556 863,78	637 444,87	2,06m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 556 862,84	637 443,04	9,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 872,17	637 442,06	12,53m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 883,83	637 446,64	15,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 896,12	637 437,53	29,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
9	6 556 918,60	637 456,33	12,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 556 912,15	637 467,19	20,24m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 556 901,92	637 484,66	8,33m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 556 898,60	637 492,30	40,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 556 858,60	637 488,10	15,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2 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

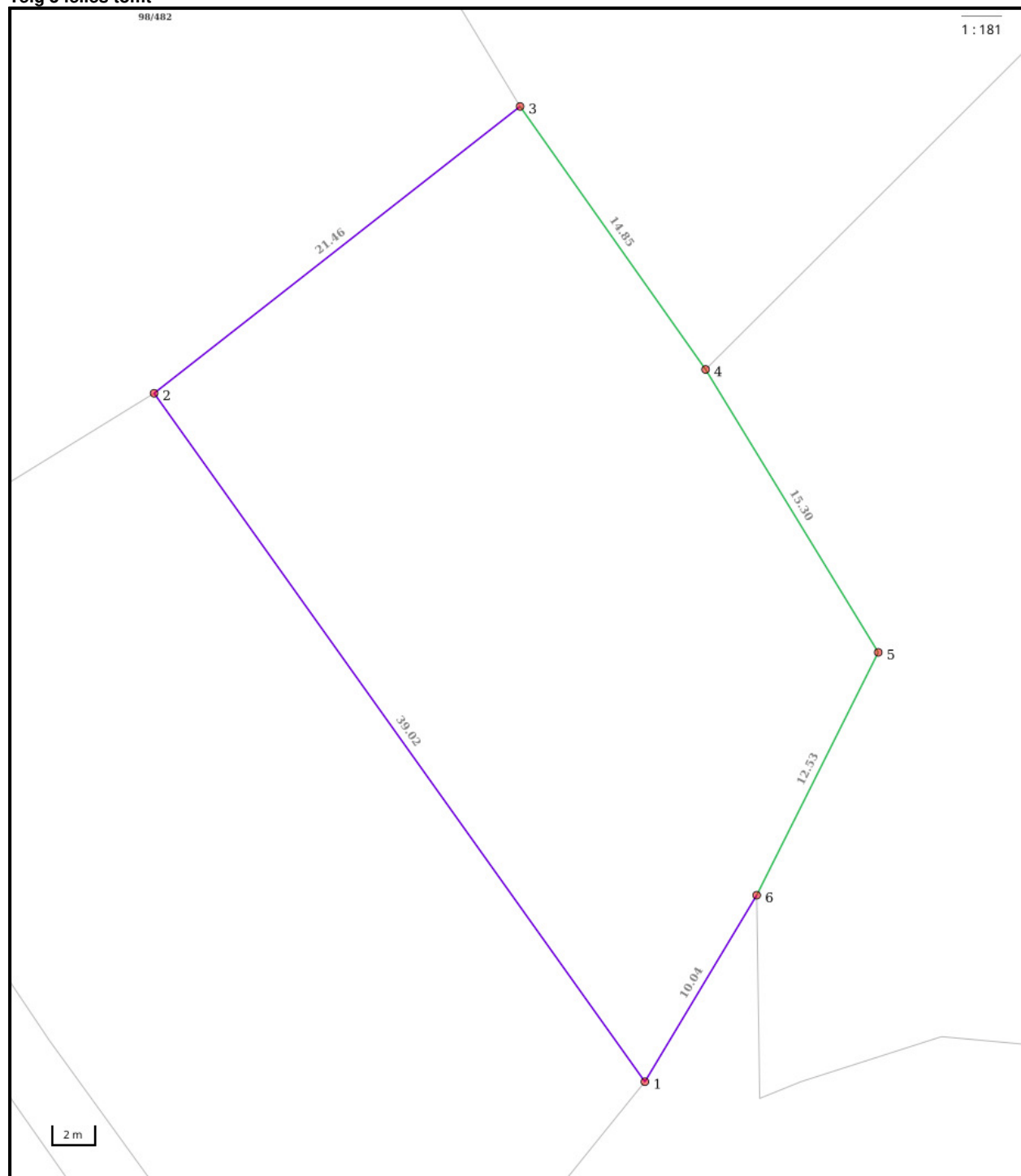
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 888,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 892,74	637 412,29	39,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 863,13	637 437,70	21,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 844,92	637 425,53	23,43m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 556 862,59	637 410,14	3,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 556 865,17	637 408,05	5,19m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 556 869,17	637 404,75	14,39m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
7	6 556 881,22	637 396,89	19,23m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

Teig 3 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:** 729,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 863,13	637 437,70	39,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 892,74	637 412,29	21,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 907,44	637 427,92	14,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 896,12	637 437,53	15,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
5	6 556 883,83	637 446,64	12,53m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 872,17	637 442,06	10,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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: 3101/98/480/0/8

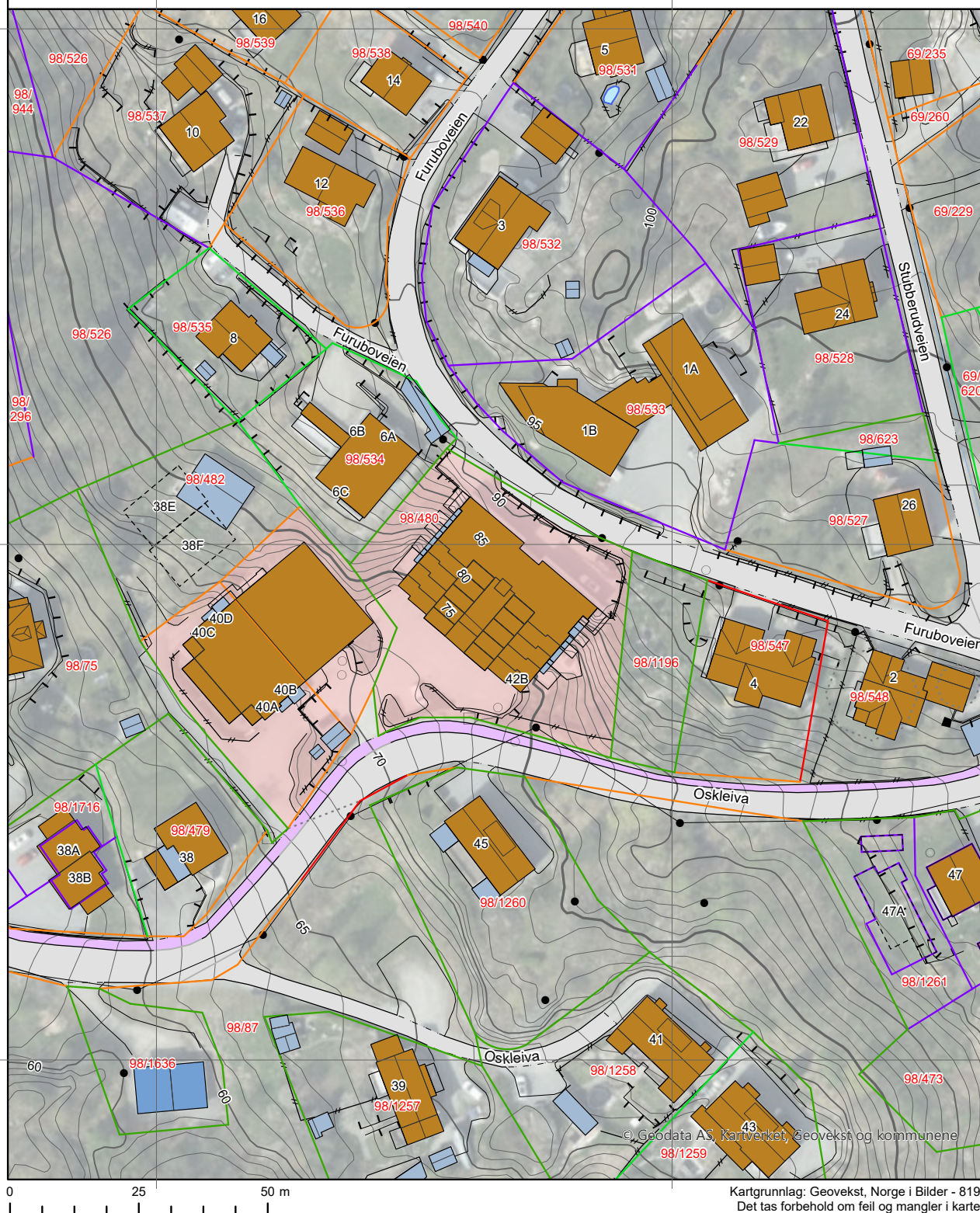
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 11.3.2026



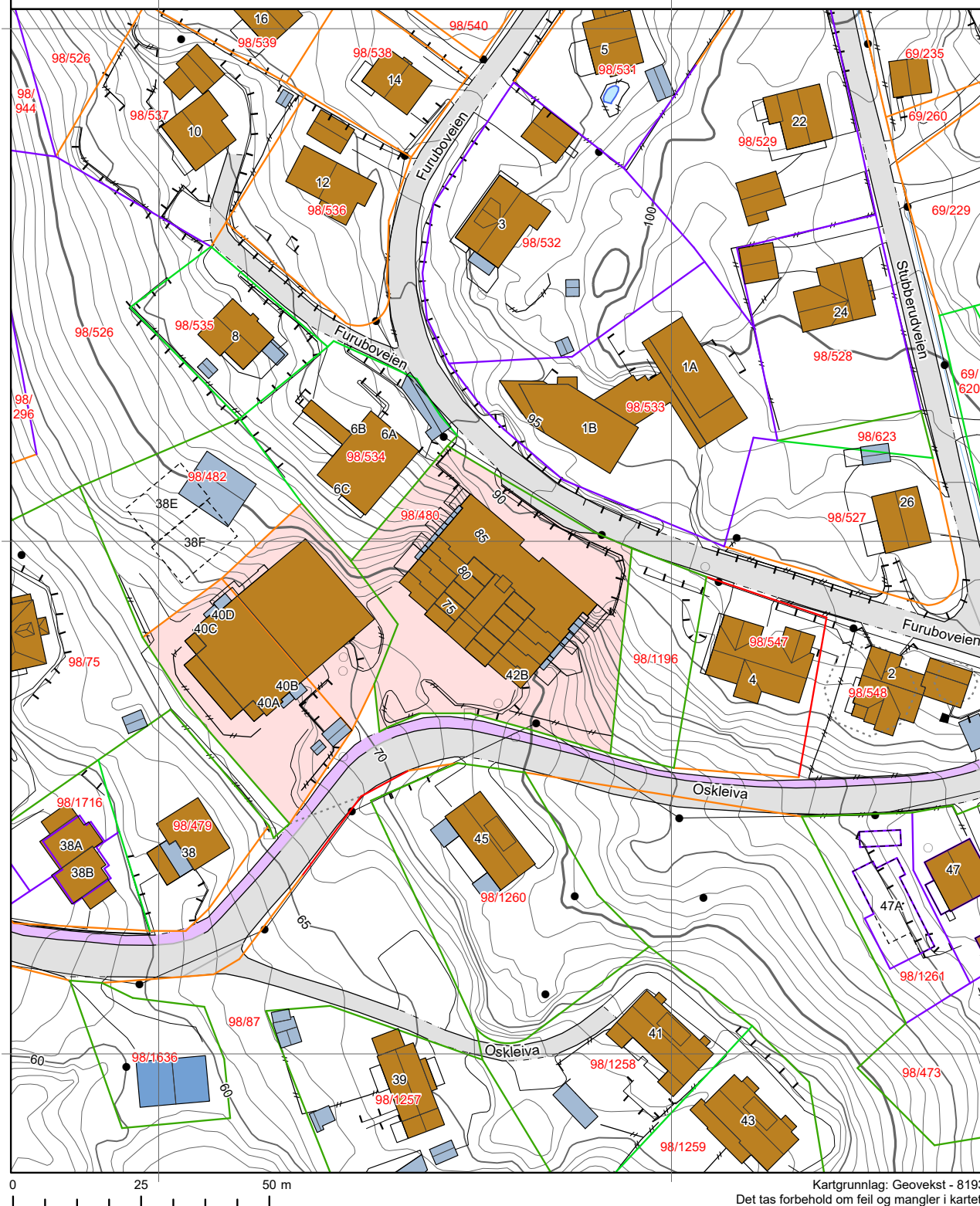
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/480/0/8

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: 11.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 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 3101-98/480/0/8, Oskleiva 42B, 1772 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	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	16.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.11 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.29 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	93.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.54 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.38 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: 02.03.2026

Aktsomhetsområde 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		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.03.2026

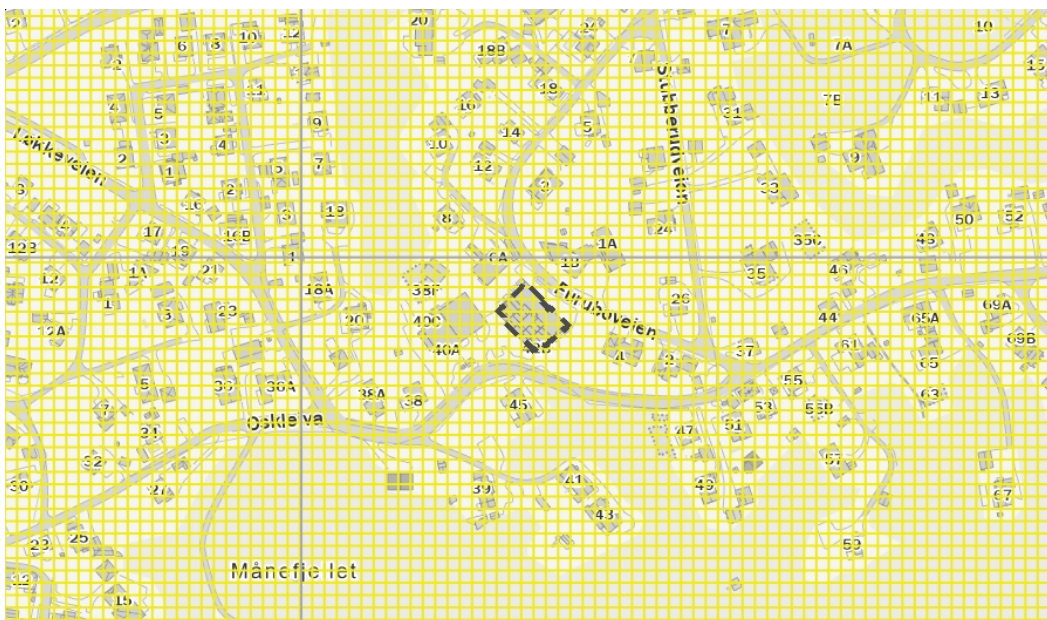
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

DAGBOKFØRT
18.01.41 00253
SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

S K J Ø T E

Halden kommune skjøter og overdrar herved til Thor Fagereng (fnr. 04 10 52 [redacted]) boligtomt betegnet gnr. 98, bnr. 1460, Oskleiva 42 B i Halden.

Ved midlertidig forretning av 23.08.1989 er tomten anslått til ca. 2.200 kvm.

Kjøpesummen på

kr. 100.000,- kroneretthundretusen 0/100

er avgjort på omforenet måte. Jfr. tomteutvalgets sak nr. 3/87.

I henhold til teknisk hovedutvalgs sak nr. C 13/89, vedrørende fradeling av en parsell til boligformål, skal følgene gjelde:

Godkjennelsen forutsetter at fundamenteringen for prosjektet blir utført i samsvar med geologisk vurdering fra VIAK datert 27/5-88.

Grensen mot Oskleiva skal gå 1 m - en meter - innenfor asfaltkant grunnet evt. kurveutvidelse. Se kartutsnitt stemplet HK, planavd., datert 26/1-89, sign. K. Engebretsen.

Alle omkostninger forbundet med overdragelsen skal dekkes av kjøperen.

Halden, 17. april 1990

Bjørn Ståhl
Bjørn Ståhl
ordfører

\\usr\alle\avt\skj90-14.hm

Hjelpe dok. konsj.

dp/12

Rekvirent iht. folgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
952183729
org.nr./fødselsnr.

AVTALE

Rett kopi bekreftes

I henhold til vedlagte situasjonskart gis eier av eiendommen:

gnr: 98 bnr: 482 fnr: _____

tillatelse til å legge vann, spillvann og overvann (stryk det som ikke passer)
over eiendommen:

gnr: 98 bnr: 480 fnr: _____

Eieren gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon,
og eventuell omlegging av ledningen.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og
terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før
gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 3-tre eksemplar, 1 til hver av partene og
en til tinglysning.

Dato 13/2 2012

Personr. 180545 [redacted]

G. K. Guttormsen

Eier av gnr/bnr/fnr: 98/482

"For hjemmelshaver i henhold til grundboka."

For Sollia Panorama

Kjellerbakken

Eier av gnr/bnr/fnr: 98/480

27-08-38 [redacted]

Doknr: 233105 Tinglyst: 21.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sollia-Panorama, Osleiva 40-42 B, 1772 Halden

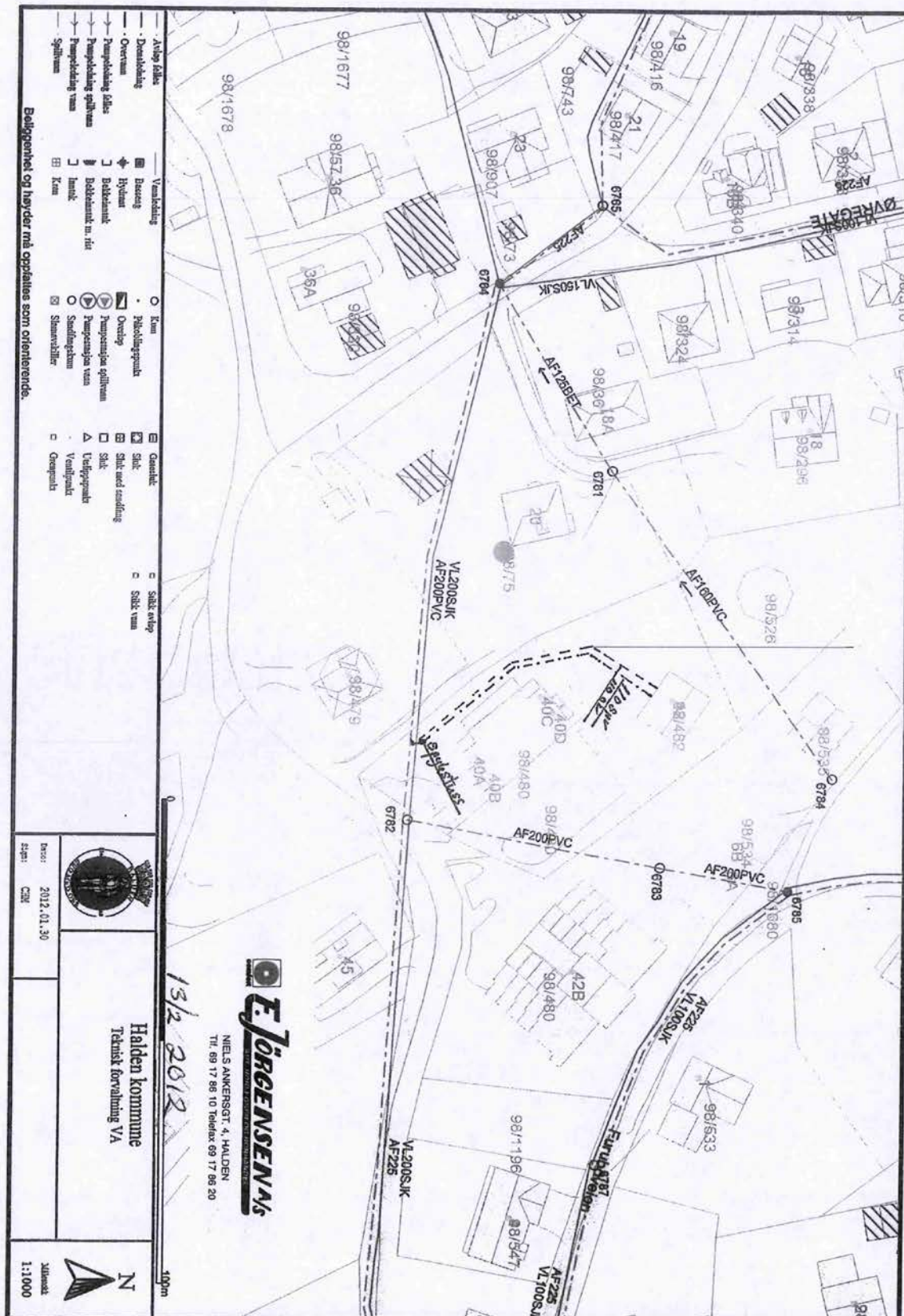
Vedr Statens kartverk avløpsrør

Seksjon:	Eier/navn:	Pers nr	Signatur:
1	Roy Hugo Buraas	14 055 2 [REDACTED]	<i>Roy Buraas</i>
2	Berit Elisabeth Alm	260546 [REDACTED]	<i>Berit B. Alm</i>
3	Ulvw Puzicha Tone Puzicha	121154 [REDACTED]	<i>Tone Puzicha</i>
4	Børre Johnsen Hilde Espeland Siri Klein Bakke Harald Bakke Hans Magnus Bakke	170452 [REDACTED] 040757 [REDACTED] 230452 [REDACTED] 081250 [REDACTED] 140684 [REDACTED]	<i>Børre Johnsen</i> <i>Hilde Espeland</i> <i>Siri Klein Bakke</i> <i>Harald Bakke</i> <i>Hans Magnus Bakke</i>
6	Laila Krol Kjell Sandberg	240946 [REDACTED] [REDACTED] 010649 [REDACTED]	<i>Laila Krol</i> <i>K. Sandberg</i>
7	Grete Ingerød Roar Ingerød	290745 [REDACTED] 280545 [REDACTED]	<i>Grete Ingerød</i> <i>Roar Ingerød</i>
8	Kirsten Thorvaldsen Kåre Thorvaldsen	180648 [REDACTED] 301146 [REDACTED]	<i>Kirsten Thorvaldsen</i> <i>Kåre Thorvaldsen</i>
9	Wenche Løwengreen Knut Løwengreen	241248 [REDACTED] 280548 [REDACTED]	<i>Wenche Berger Løwengreen</i> <i>Knut Løwengreen</i>

Sollia-Panorama, Oskleiva 40-42 B, 1772 Halden

Vedr Statens kartverk avløpsrør

Seksjon:	Eier/navn:	Pers nr	Signatur:
10	Espen Ekerøth	090321 [redacted]	[Signature]
11	Eva Strøm-Rasmussen Finn Strøm-Rasmussen	100430 [redacted] 101026 [redacted]	Eva Strøm-Rasmussen Finn Strøm-Rasmussen
12	Lisbeth Kjølerbakken Ole Kjølerbakken	220639 [redacted] 270858 [redacted]	Lisbeth Kjølerbakken Ole Kjølerbakken
13	Sylvi Øiestad Odd Øiestad	261053 [redacted] 090925 [redacted]	Sylvi Øiestad Odd Øiestad
14	Hege Karlsen Erik Sandersen	080261 [redacted] 280556 [redacted]	Hege Karlsen Erik Sandersen
15	Robert Olsen Tove	210751 [redacted] 021156 [redacted]	Robert Olsen Tove
16	Anne-Lise Østby Vidar Østby	150933 [redacted] 190435 [redacted]	Anne-Lise Østby Vidar Østby



Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Org nr 971 605 480

Ref: 1277



Doknr: 2510530 Tinglyst: 27.05.2020
STATENS KARTVERK

AVTALE OM VEIRETT

Mellom Bård Andre Østby, f. 280566 og Anne Lise Bøhn f. 090556, som eiere av gnr. 98 bnr. 482, Kristoffer Killingrød, f. 280288 og Mari Mellevold Bråthen f. 010889 som eiere av bnr. 98 bnr. 75 og sameiet Sollia Panorama org.nr. 992 486 120 som eiere av gnr. 98 bnr. 480 er det inngått slik avtale:

1. Gnr. 98 bnr. 482 gis rett til vei over gnr. 98 bnr. 75 og gnr. 98 bnr. 480 i inntil 3 meters bredde tillagt skulder på 0,5 meter på hver side, som vist på vedlagte skisse. *i Halden kommune (3001)*

Veien er i det alt vesentlige opparbeidet og asfaltert. Dersom det er behov for å forsterke eller utvide skråning mot vest, utføres og bekostes dette av gnr. 98 bnr. 482 etter nærmere avtale mellom partene.

2. Langs vei - mot vest - etablerer og bekoster gnr. 98 bnr. 482 et fysisk skille. I forbindelse med planlagte byggearbeider på gnr. 98 bnr. 482 settes opp anleggsgjerde i byggeperioden. Når den er ferdig etableres kantstein med beplantning mot tomtegrense for gnr. 98 bnr. 479 i vest. Den nærmere utførelse avtales mellom partene.
3. Dersom veien får skader under byggearbeidene på gnr. 98 bnr. 482, eller skråningen setter seg eller raser i forbindelse med disse, er gnr. 98 bnr. 482 ansvarlig for å utbedre og dekke kostnadene.
4. Etter at veien er ferdig utbygd fordeles kostnader til drift og vedlikehold av veien etter veilovens regler, dog slik at gnr. 98 bnr. 75 fortsatt skal være fritatt for disse slik det er bestemt i skjøte for gnr 98 bnr 482 av 28. desember 1982 og selv om gnr. 98 bnr. 75 skulle ønske å bruke veien.
5. Veiretten under pkt. 1 gjelder utelukkende for inntil to bruksenheter
6. Pkt. ~~4-5~~ ^{1,2 og 5} foran skal tinglyses som heftelse på gnr 98 bnr. 75, 480 og 482 i ~~0101~~ ³⁰⁰¹ Halden.
Snr 1-16
7. Sak nr. 18-079694RFA-JSAR for Østfold jordskifterett begjæres heves som forlikt og slik at hver av partene dekker egne omkostninger.

Mari M. Bråthen
Rov Buraas

Bård Andre Østby
Anne Lise Bøhn ¹

Denne avtale foreligger i 5 – fem – eksemplarer, ett eksemplar til hver av partene og ett
eksemplar for tinglysning.

/ 2019

Bård Østby

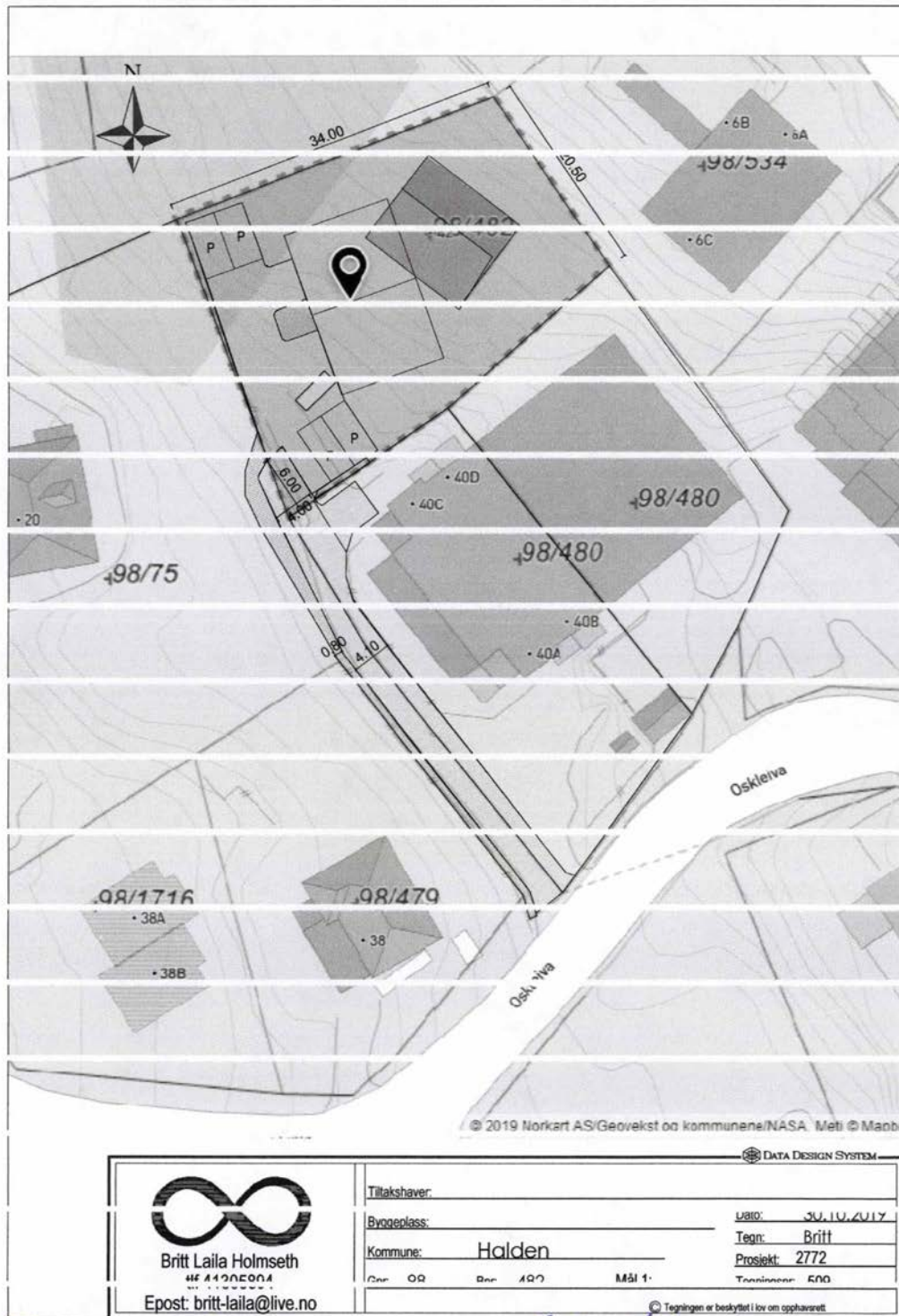
Bård Østby
Kristoffer Killinrød
Kristoffer Killinrød

Anne Lise Bøhn

Anne Lise Bøhn
Mari M. Bråthen
Mari Mellevold Bråthen

Ror Buraas Roar Ingerø

Sameiet Sollia Panorama



Roy Buraas
Roar Ingemo
Knut Rindt

Edith
Marim. Bratzen
Anne Lise Bjørn



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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 42B
1772 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 viderefremlet 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