



aktiv.



Oskleiva 40B, 1772 HALDEN

**Eksklusiv 3-roms leilighet med
komfort og gjennomtenkt løsning -
stilfull med fantastisk utsikt og
jordvarme!**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 980 000,-
Omkostn.: Kr 150 850,-
Total ink omk.: Kr 6 130 850,-
Felleskostn.: Kr 4 400,-
Selger: Terje Berg
Inger Johanne Berg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 105/118 kvm
Tomtstr.: 3792.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 480
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1101250162

Eksklusiv 3-roms leilighet med komfort og gjennomtenkt løsning!

Velkommen Oskleiva 40B, en stor og innbydende leilighet med god planløsning, lyse oppholdsrom og kvaliteter som gir en behagelig hverdag. Her får du rikelig med plass, både inne og ute – perfekt for deg som ønsker komfort, ro og nærhet til det mest. Fra stuen er det utgang til en stor veranda på hele 35 kvm, hvor du kan nyte fantastisk utsikt og gode solforhold.

Leiligheten har to gode soverom og et romslig bad. I tillegg finnes et separat vaskerom med direkte adkomst til parkeringsanlegget – en løsning som gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og byr på god plass til både spise- og sofagruppe, samt en stemningsfull gasspeis som gir ekstra varme og atmosfære.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Opplysninger fra sameiet	63
Vedtekter	67
Ordensregler	71
Planopplysninger	73
Kommuneplankart	77
Reguleringsbestemmelser	79
Områdeanalyse	81
Seksjonering	83
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 105 m² Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3792.2 m²

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 område med nydelig utsikt over nærområdet. Her bor du høyt og fritt, med gode 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 til Halden sentrum med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, flere dagligvarebutikker i nærheten, som gjør det enkelt å handle det du trenger til det daglige. Kort avstand til apotek, legekontor og tannlege, som sikrer enkel tilgang til helsetjenester. Nærhet til kulturtilbud som bibliotek, kino og teater, samt idrettsanlegg og treningssentre for de som er aktive. I området er det kollektivforbindelser og gangavstand til togstasjon i nærheten, som gjør det enkelt å pendle til og fra jobb.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende om byggemåte er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør med stort glassfelt av 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått.

Slett innerdør med lyd-/brannklassifisering mot felles trapperom. Takterrasse oppført med flisheller på pidestaller.

Rekkverk med glass og stål og parapet i trekontstruksjon

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 17.10.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet wc og dusjkabinett i august 2025.

Arbeid utført av: Rørlegger Kolås Eftf as.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny billader etablert august 2025.

Arbeid utført av: Installatøren as.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny membran og fliser på balkong, mener dette var i 2025. Opplysninger kan innhentes fra sameiet.

Arbeid utført av: Kjenner ikke firmanavn, dette kan opplyses av sameiet.

Tilleggskommentar:

Boligen ble oppgradert sommeren 2025 med følgende: Det er lagt ny en-stavs eikeparkett. Tak, vegger og listverk er nymalt. Nytt dusjkabinett, wc, oppvaskkum og kran på kjøkken. Ny kokeplate og ovn.

Innhold

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med praktisk entré, to gode soverom og et romslig bad. I tillegg finnes et separat vaskerom med direkte adkomst til parkeringsanlegget – en løsning som gir både komfort og funksjonalitet i hverdagen. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og byr på god plass til både spise- og sofagruppe, samt en stemningsfull gasspeis som gir ekstra varme og atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor veranda på hele 35 kvm, hvor du kan nyte fantastisk utsikt og gode solforhold. På verandaen er det lagt opp gass til gassgrill. Til boligen følger også en bod på 13 kvm i underetasjen – perfekt for lagring.

Standard

Gang:

Gangen ønsker deg velkommen med flislagt gulv og lyse veggoverflater som gir et rent og moderne uttrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko, noe som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Fra gangen ledes du videre inn i boligen, og den fungerer som et naturlig og praktisk bindeledd mellom rommene.

Soverom:

Boligen har to soverom, begge malt i behagelige fargetoner som skaper en lun og avslappende atmosfære. Hovedsoverommet har en praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass, mens det andre rommet egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter behov. Rommenes nøytrale uttrykk gir gode muligheter for personlig tilpasning og innredning.

Bad:

Funksjonelt baderom som både stilrent og praktisk, med flislagte vegger og gulv som gir et tidløst uttrykk. Det malte taket bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett – begge deler skiftet i 2025 – samt et innbydende badekar for avslappende stunder. Et bad som kombinerer funksjonalitet med velvære – perfekt for både hverdagsbruk og egentid.

Vaskerom:

Vaskerommet er funksjonelt og lettstelt med malt glassfiberstrie på veggene, malt tak og vinylbelegg på gulvet. Rommet er innredet med utslagsvask og byr på gode muligheter for tilpasning etter behov.

En praktisk detalj er den direkte adkomsten til garasjeanlegget – perfekt for hverdagslogistikk og enkel tilgang. På vaskerommet er sentralstøvsuger, rørskap og ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom. På vaskerommet har du også skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

Kjøkken:

Klassisk kjøkken med tidløs innredning og gode hvitevarer. Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, som gir et klassisk og funksjonelt uttrykk. Fliser over benken tilfører både stil og enkel rengjøring i hverdagen. Her finner du frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, samt integrert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn – alle fra anerkjente leverandører som Siemens og Bosch. Kjøkkenet har en standard fra byggeåret, og hvitevarene medfølger uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Et kjøkken med solide løsninger og alt du trenger for en effektiv og hyggelig matlaging!

Stue:

Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. En stilren gasspeis gir ekstra varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en stor veranda på hele 35 kvm, hvor du kan nyte en fantastisk utsikt og gode solforhold. Et naturlig samlingspunkt med både komfort og utsyn!

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.
Vannbåren varme i leiligheten. Energikilden er bergvarme.
Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i garderoreskap på vaskerom.
32A hovedbryter og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.
Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat på vaskerom.
Brannslange i benkeskap på kjøkkenet.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Glassfiberstrie, miljøstrie og fliser.
Himling: Malte slette tak.

Leiligheten har en normal standard. Følgende oppgraderinger er gjennomført i 2025:

- Parkett er skiftet.
- Alle innvendige vegger er malt.
- Skiftet dusjkabinett og toalett.

Det er gasspeis med eksosrør i leiligheten.
Felles gassanlegg og det er lagt opp til gass til gassgrill på terrassen.
Fompresset innerdører av typen 3-speils.
Garderoreskap på soverom og i gang.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 17.10.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 13.10.25

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Takterrasse oppført med flisheller på pidestaller. Flisheller er utført i 2025. Rekkverk med glass og stål og parapet i trekontstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Flisheller har stedvis glidd fra hverandre.

Tiltak

- Behov for oppretting av flishellene. Det pågår en reklamasjonssak for å få utbedret dette.
(selger opplyser at reklamasjonssak må meldes via sameiet og at reklamasjonen ikke er meldt inn p.t).

Innvendig - Overflater,TG2:

GULV: Parkett og fliser VEGG: Glassfiberstrie, miljøstrie og fliser. TAK: Malte slette tak. Alle vegger i leiligheten er malt i 2025. Parkettgulv er skiftet i 2025. Leiligheten har en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Sprekk i hjørnet i stuen.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Radon,TG2:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Pipe og ildsted,TG2:

Det er gasspeis med eksosrør i leiligheten. Felles gassanlegg og det er lagt opp til gass til gassgrill på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Gassanlegg skal jevnlig kontrolleres. Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på at dette er utført i senere tid.

Tiltak

- Kontakt sameiet for evt dokumentasjon på siste kontrollen av gassanlegget.

Våtrom - 1.etasje > Bad - Overflater vegger og himling,TG2:
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Innerdør er i våtsonen.

Tiltak

- Det dusjes i lukket system og det er derfor svært begrenset muligheter for at innerdøren kan bli fuktutsatt. Det er derfor ikke nødvendig å utføre tiltak.

Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme. Det er områder med flattgulv i fallsonen til dusjen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

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.
- Terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk. Det er ikke utført lokalt fall forhold på 1:50 i sluk.

Tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Ved renovering av baderommet må det utføres lokalt ihht forskriftene, samt at vanntett terskel må heves ihht forskriftene.

1.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt,TG2:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

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.
- Pga alderen til baderommet har membranen nå en alder som tilsier at den er moden for å skiftes. Det må derfor med tiden medregnes renovering av baderommet med nytt tettesjikt.

1.etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Skiftet dusjkabinett og toalett i 2025.

Vurdering av avvik:

- Krakkelering i porselenet.

Tiltak

- Skal dette utbedres må hele porselenet til servantinnredning skiftes.

1.etasje > Vaskerom - Overflater Gulv,TG2:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16mm 80cm fra sluk, dvs lokalt fall på 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet. Ved oppussing må høyden på vanntett terskel økes.

1.etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt,TG2:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

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.

- Tiltak:

- Belegget nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Det må derfor medregnes å skiftes ved oppussing av vaskerommet.

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning,TG2:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr,platetopp og micro. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har en standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert noe bruksslitasje/merker på benkeplate/fronter.

Tiltak:

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner - Vannledninger,TG2:

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Tiltak

- Innhent opplysninger om mulig.

Avløpsrør,TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Tiltak

- Innhent opplysninger om mulig. - Ventilasjon, TG2:

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Filter er modent for å skiftes.

Tiltak

- Skifte filter i ventilasjonsanlegg.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

I de månedlige felleskostnadene inngår både TV og internett, noe som gir forutsigbare utgifter og en enklere hverdag.

Parkering

Leiligheten har egen parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Her kan du parkere trygt og tørt – og gå rett inn i boligen via fellesgang til vaskerommet, helt uten

å måtte gå utendørs. I tillegg finnes det en utvendig parkeringsplass til leiligheten på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP1158481.9.1

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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.
- Södeberg & Partners.
- Banker i Eika-alliansen.
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp).
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme – en behagelig og energieffektiv løsning som gir jevn varmfordeling og høy komfort i alle rom. Energikilden er bergvarme, dette gir både lavere energikostnader og et godt inneklima. Gasspeis i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 980 000

Info kommunale avgifter

Seksjonens kommunale avgifter betales gjennom de månedslige felleskosntadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 886

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Opplyst eiendomsskatt er prognose for inneværende år (2025).

Formuesverdi primær

Kr 879 340

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 517 358

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

105/1850

Felleskostnader inkluderer

Vask av fellesarealer, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forsikring på bygningen, tv/internett, drift av heis og regnskapsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 400

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 25 929

Andel fellesformue dato

31.01.2025

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.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 16 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:

3101/98/480/16:

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

14.07.2006 - Dokumentnr: 339297 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 105/1850

Det er forsøkt å søke etter tinglyst erklæring fra 1949 uten å lykkes. Denne har trolig fulgt med under utskillelse av tomt. Resterende tinglyste erklæringer ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/bolig og garasjer datert 11.10.2006.

Lovlighet:

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-202, arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-563 Oskleiva 40-42B med formål boliger (3 463 kvm), gangvei(229 kvm) og felles avkjørsel(56 kvm). Delareal (2617 kvm) ligger i hensynssone H390 (annen fare - Halden reaktor)

Naboeiendommen er under utvikling, hvor det vil oppføres tomannsbolig.

Se også vedlagte områdeanalyse.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

150 850 (Omkostninger totalt)

161 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 130 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 141 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 144 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 150,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistår av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

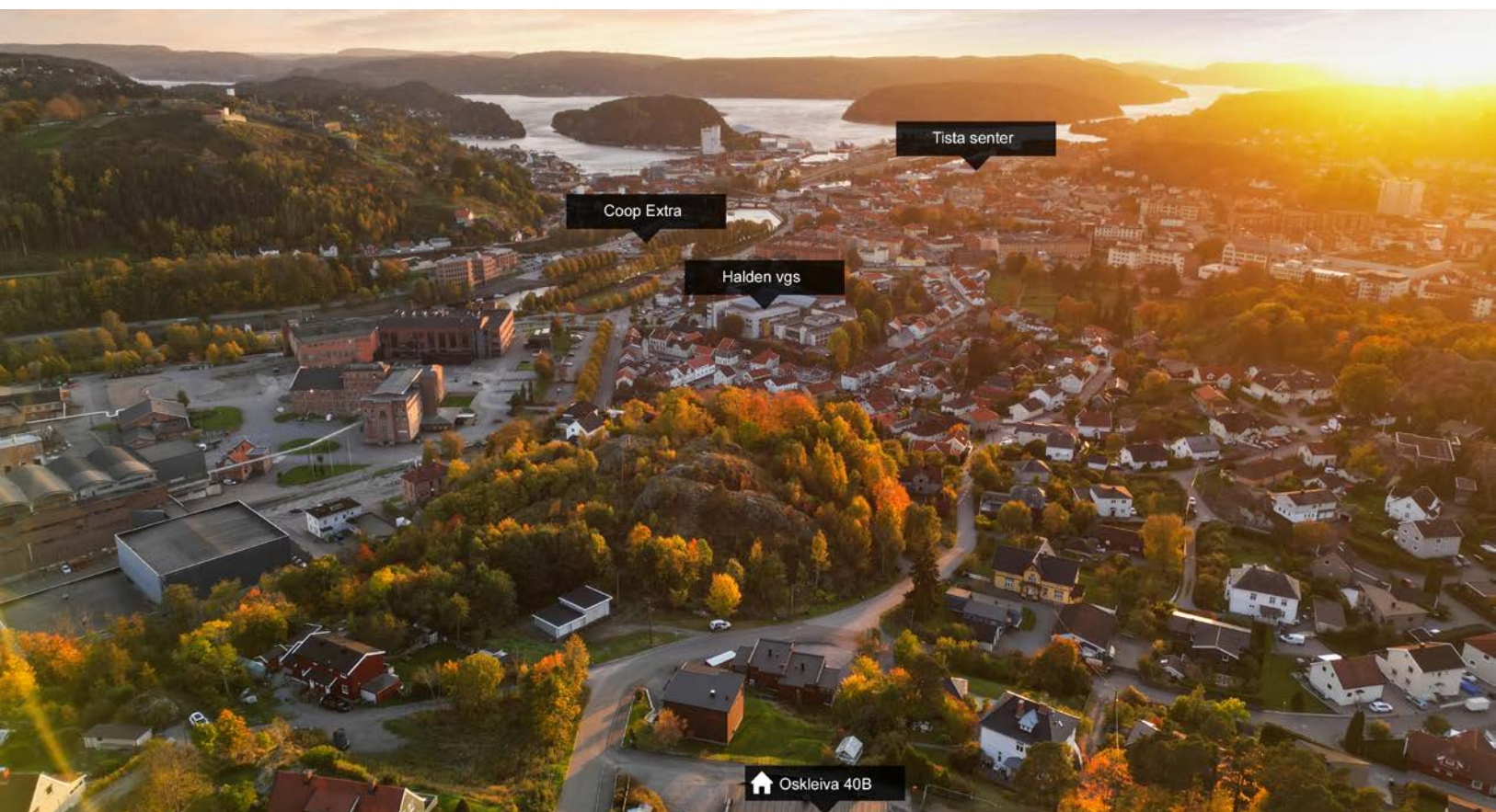
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

19.10.2025

Oskleiva 40B!





Beliggenheten gir en fin kombinasjon av natur og nærhet til byen.



Det er gode parkeringsmuligheter på sameiets tomt, noe som gir ekstra fleksibilitet for både beboere og besøkende.



Sameiet består av 16 seksjoner fordelt på 2 bygninger.



På verandaen er det lagt opp gass til gassgrill.



Fantastisk utsikt.





Gangen ønsker deg velkommen med flislagt gulv og lyse veggoverflater som gir et rent og moderne uttrykk. Fra gangen ledes du videre inn i boligen, og den fungerer som et naturlig og praktisk bindeledd mellom rommene.



Stuen er et naturlig samlingspunkt i boligen.



Fra stuen er det direkte utgang til en stor veranda på hele 35 kvm, hvor du kan nyte en fantastisk utsikt og gode solforhold.



Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.



Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass – perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. En stilren gasspeis gir ekstra varme og hygge på kjølige dager.



Lys og luftig stue med hyggelig sofakrok og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys – her kan du nyte utsikten året rundt.

Kjøkken.





Klassisk kjøkken med tidløs innredning og gode hvitevarer. Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, som gir et klassisk og funksjonelt uttrykk. Fliser over benken tilfører både stil og enkel rengjøring i hverdagen.



Det er byttet eikeparkett, samt malt overflater i boligen i 2025.



Boligen har to soverom, begge malt i behagelige fargetoner som skaper en lun og avslappende atmosfære. Hovedsoverommet har en praktisk garderobeløsning med god oppbevaringsplass.



Soverom 2 egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter behov. Rommenes nøytrale uttrykk gir gode muligheter for personlig tilpasning og innredning.



Badet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett – begge deler skiftet i 2025 – samt et innbydende badekar for avslappende stunder.



Funksjonelt baderom som både stilrent og praktisk, med flislagte vegger og gulv som gir et tidløst uttrykk. Det malte taket bidrar til en lys og behagelig atmosfære.



Vaskerommet er funksjonelt og lettstelt. Rommet er innredet med utslagsvask og byr på gode muligheter for tilpasning etter behov.



Leiligheten har egen parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Her kan du parkere trygt og tørt – og gå rett inn i boligen via fellesgang til vaskerommet,



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

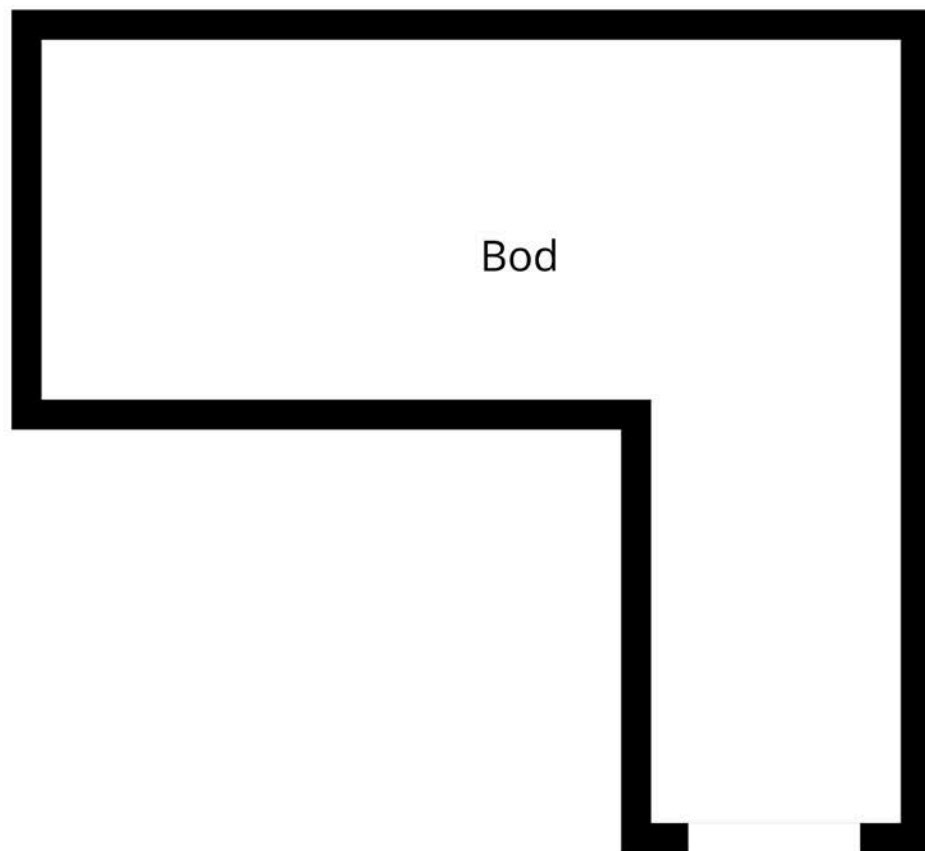


FOTO
etcetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Oskleiva 40 B, 1772 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 480, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 19972-1890

Referansenummer: LW2143

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor 3-roms leilighet beliggende på øvre Oskleiva i Halden kommune.
Leiligheten ligger i et sameie med totalt 16 seksjoner.
Det er 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller og en utvendig parkeringsplass.
Innvendig adkomst til leiligheten fra garasjen via fellesgang.

Innvendig er alle vegger i leiligheten er malt i 2025.
Parkettgolv er skiftet i 2025.
Normal standard på innvendig overflater.

Utvendig er det en stor terrasse mot sør med gode sol-/utsiktsforhold
Noe vedlikehold behov på utvendig trekledning.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.
Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med stort glassfelt av 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått.
Slett innerdør med lyd-/brannklassifisering mot felles trapperom.

Takterasse oppført med flisheller på pedestaller.
Rekkverk med glass og stål og parapet i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Alle vegger i leiligheten er malt i 2025.
Parkettgolv er skiftet i 2025.
Leiligheten har en normal standard.

Etasjeskiller er av betong.

Det er gasspeis med eksosrør i leiligheten.
Felles gassanlegg og det er lagt opp til gass til gassgrill på terrassen.

Fompresset innerdører av typen 3-speils.
Garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Skiftet dusjkabinett og toalett i 2025.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vaskerom
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vaskerommet er innredet med utslagsvask.
Det er balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er ikke nødvendig, siden det er mulig å utføre fuktmålinger i rørskapet til vannbåren varme.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr, platetopp og micro.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet har en standard fra byggeåret.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Boligen har balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.

Vannbåren varme i leiligheten. Energikilden er bergvarme.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.
Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i garderoreskap på vaskerom.

32A hovedbryter og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat på vaskerom.
Brannslange i benkeskap på kjøkkenet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2006

Standard

Leiligheten innehar en normal standard.
Det er utført overflate oppussing og nytt parkettgulv i 2025.

Vedlikehold

Det er behov for noe utvendig og utbedring av trekledning på fasaden.
Forøvrig fremstår leiligheten og sameiet i normal stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass utvendig alu.beslått.

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med stort glassfelt av 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått.
Slett innerdør med lyd-/brannklassifisering mot felles trapperom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse oppført med flisheller på pedestaller.
Flisheller er utført i 2025.
Rekkverk med glass og stål og parapet i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisheller har stedvis glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppretting av flishellene.

Det pågår en reklamasjonssak for å få utbedret dette.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser
VEGG: Glassfiberstrie, miljøstrie og fliser.
TAK: Malte slette tak.
Alle vegger i leiligheten er malt i 2025.
Parkettgulv er skiftet i 2025.
Leiligheten har en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i hjørnet i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 12mm retningsavvik på hele gulvet i stuen.
På soverommene er det målt 8mm.
Dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er gasspeis med eksosrør i leiligheten.
Felles gassanlegg og det er lagt opp til gass til gassgrill på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gassanlegg skal jevnlig kontrolleres.

Det er ikke mottatt noe dokumentasjon på at dette er utført i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt sameiet for evt dokumentasjon på siste kontrollen av gassanlegget.

TG 1 Innvendige dører

Fompresset innerdører av typen 3-speils.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Innerdør er i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det dusjes i lukket system og det er derfor svært begrenset muligheter for at innerdøren kan bli fuktutsatt.

Det er derfor ikke nødvendig å utføre tiltak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Det er områder med flattgulv i fallsonen til dusjen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

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.

Terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk.

Det er ikke utført lokalt fall forhold på 1:50 i sluk.

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.

Ved renovering av baderommet må det utføres lokalt iht forskriftene, samt at vanntett terskel må heves iht forskriftene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

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.

Pga alderen til baderommet har membranen nå en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Det må derfor med tiden medregnes renovering av baderommet med nytt tettesjikt.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Skiftet dusjkabinett og toalett i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krakkelering i porselenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må hele porselenet til servantinnredning skiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfiberstrie. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 16mm 80cm fra sluk, dvs lokalt fall på 1:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.

Vurdering av avvik:

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

Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

Ved oppussing må høyden på vanntett terskel økes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

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.
- Tiltak:

Belegget nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Det må derfor medregnes å skiftes ved oppussing av vaskerommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

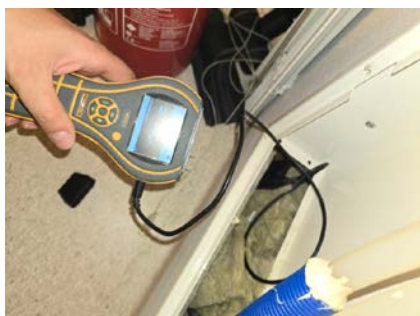
Det er balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dørrblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, siden det er mulig å utføre fuktmålinger i rørskapet til vannbåren varme.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin og integrert komfyr, platetopp og micro.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe bruksslitasje/merker på benkeplate/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter er modent for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte filter i ventilasjonsanlegg.



! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.
Denne er ikke funksjonstestet.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i leiligheten. Energikilden er bergvarme.
Rørskap er plassert på vaskerommet.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

! TG 1 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.

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i garderobeskap på vaskerom.

32A hovedbryter og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.

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
Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet utført i 2006.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

El.anlegget har en standard fra byggeåret.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i leiligheten.
Brannslukningsapparat på vaskerom.
Brannslange i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

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

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

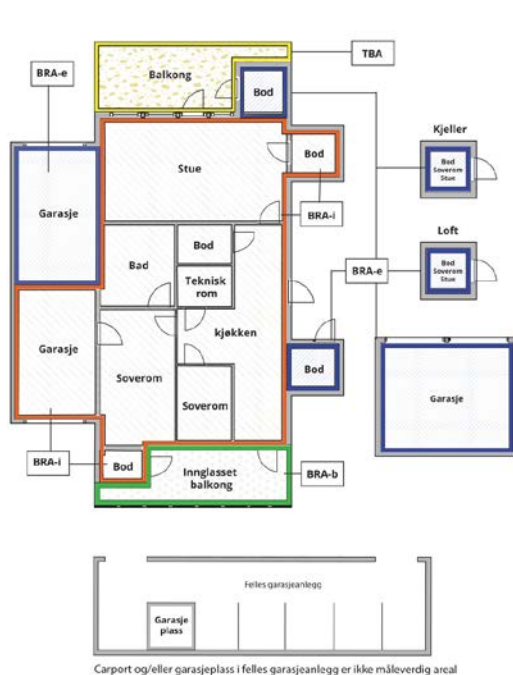
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	105			105	35
U.etasje		13		13	
SUM	105	13			35
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
U.etasje		Utv.bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med dagens planløsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	105	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Linda Torp Skogli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	480		16	3792.2 m ²	Matrikelrapport	Eiet
Adresse							
Oskleiva 40 B							
Hjemmelshaver							
Berg Inger Johanne, Berg Terje							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Boligsameiet Solli Panorama		105 / 1850		Kirsti Thora Ahlsen		992486120	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Oskleiva 40B ligger plassert i øvre Oskleiva i Halden kommune.
Gode sol-/utsiktsforhold fra leiligheten og terrassen.
Området består av leiligheter, eneboliger og tomannsboliger.
1 km til Halden sentrum.
8,5km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Det tilhører en parkeringsplass i felles garasjeanlegg til seksjonen, samt at det er en utvendig parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Oskleiva 40-42B
Eiendommen er regulert til boligformål, gangvei og felles avkjørsel.

Om tomt

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass/parkeringsplasser, støttemurer, gjerde og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 400 000	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1158481.9.1			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 2005	03.05.2005		Gjennomgått	12	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	06.10.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW2143>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250162	
Selger 1 navn	
Dan Levi Berg-Nilsen	
Gateadresse	
Oskleiva 40B	
Poststed	Postnr
HALDEN	1772
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Terje Berg / Inger Johanne Berg	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250162

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet wc og dusjkabinett i august 2025
Arbeid utført av	Rørlegger Kolås Eftf as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny billader etablert i august 2025
Arbeid utført av	Installatøren as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny 2025
-------------	---------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250162

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny membran og fliser på balkong, mener dette var i 2025. Opplysninger kan innhentes fra sameiet.

Arbeid utført av

Kjenner ikke firmanavn, dette kan opplyses av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250162

Tilleggs kommentar

Boligen ble oppgradert sommeren 2025 med følgende: Det er lagt ny en-stavs eikeparkett. Tak, vegger og listverk er nymalt. Nytt dusjkabinett, wc, oppvaskkum og kran på kjøkken. Ny kokeplate og ovn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250162

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Levi Berg Nilsen	aa64b8ac478038c0a3614 76671d11ec639f8bd5f	13.10.2025 10:23:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250162

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

Boligsameiet Sollia Panorama
Oskleiva 42B
1772 Halden

Vår referanse: Vår saksbehandler: Telefon: Vår dato:
Linda Torp Skogli 414 24 189 06.10.2025

Megleropplysninger på Oskleiva 40B - gnr. 98, bnr. 480, snr. 16 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Terje Berg	Oskleiva 40 B, 1772 Halden	26.09.1949
Inger Johanne Berg	Oskleiva 40B, 1772 Halden	29.06.1953

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

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Roy Buraas</i>	Tlf. <i>909 63 420</i>	E-post. <i>roy@f-jorgensen.no</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>98</i>	Bnr. <i>480</i>	Snr. <i>16</i>	Kommune <i>HALDEN</i>	
Sameiets org.nr:	<i>992486120</i>		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. <i>IF Antale SP1158481.9.1</i>				
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 Rettslig rådgivning</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? Kr		Seksjonens andel formue? Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>4.400,-</i>	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	<i>1. hved. måned</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>vask av fellesarealer, komm. avg., strøm fellesarealer, forsikring av bygget, TV/Internett, drift av heis, regnskapsførsel</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 2024</i> Kr. <i>325,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0,-</i>		
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>	<i>1105.27.13597</i>			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Boligsameiet Sollia Panorama

Halden, 10/10-25

Sted, dato

Kirsti 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 linda.torp.skogli@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no

Vedtekter for boligsameiet Sollia Panorama, Halden

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte..... 2008
og erstatter tidligere vedtekter datert 06.07.06.

§ 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 unødige eller urimelige ulemper for brukere av de øvrige seksjoner.

§ 5 **Husordensregler**

Sameiermøtet 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.

Den enkelte sameier tegner egen innboforsikring.

§ 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, jf 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 førstkommande 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 besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Boligsameiet Sollia Panorama

Ordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 18. mars 2015.

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.

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 og plast 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 beskjeden 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.

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 parabolantennor 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 kodelåsrikker til hoveddøren.

Dersom seksjonseier må skifte sylinder i sin inngangsdør skal styret kontaktes, fordi byggets hovednøkkel (K1) må passe til den nye sylindere, 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).



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Oskleiva 40B, 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	2 617 m ²	
	KPHensynsonenavn	H390	
	KPFare	Annen fare	
	Delareal	3 793 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

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	



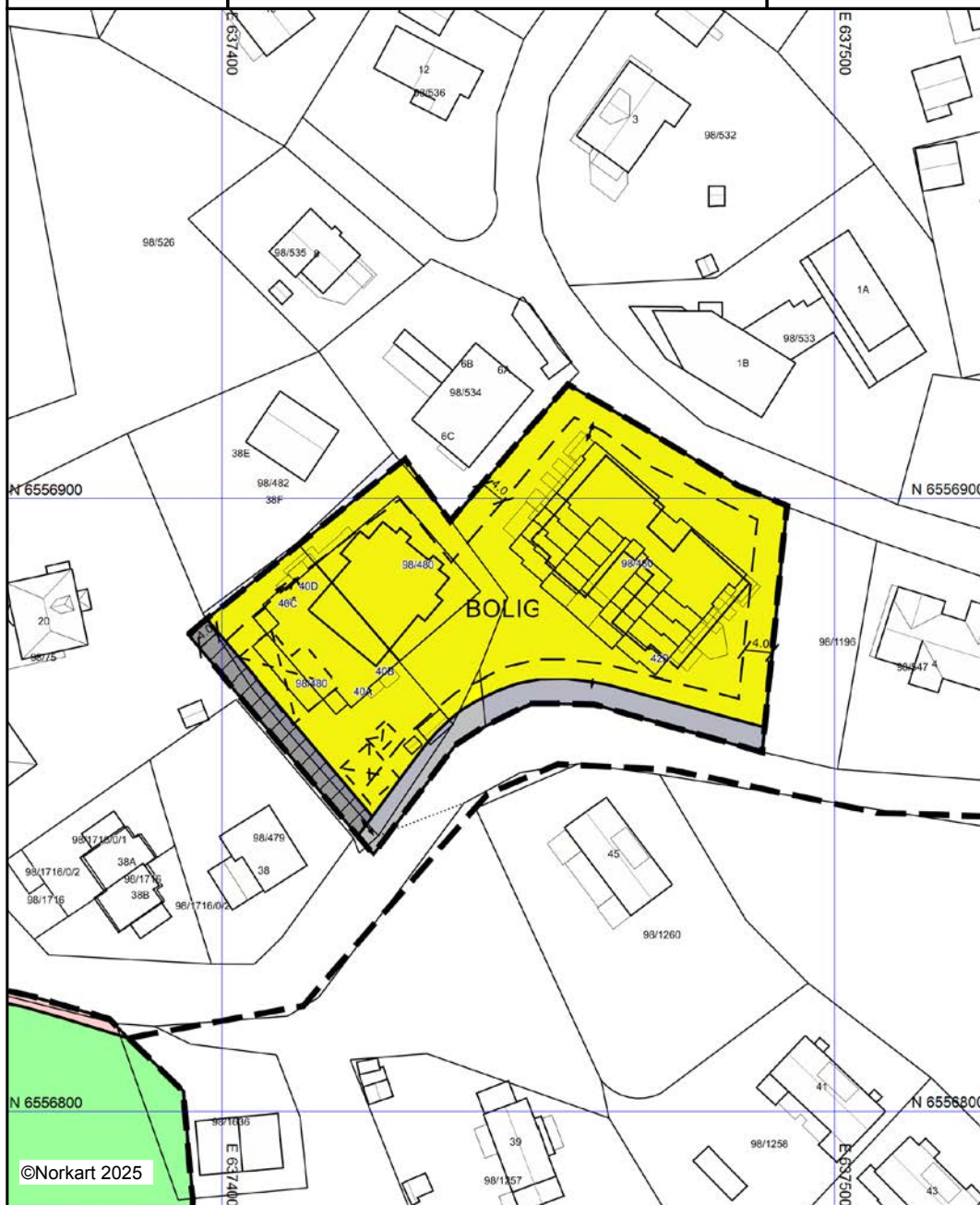
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/480/0/16
Adresse: Oskleiva 40B
Utskriftsdato: 09.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for 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
-  Abo Påskrift bredde
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



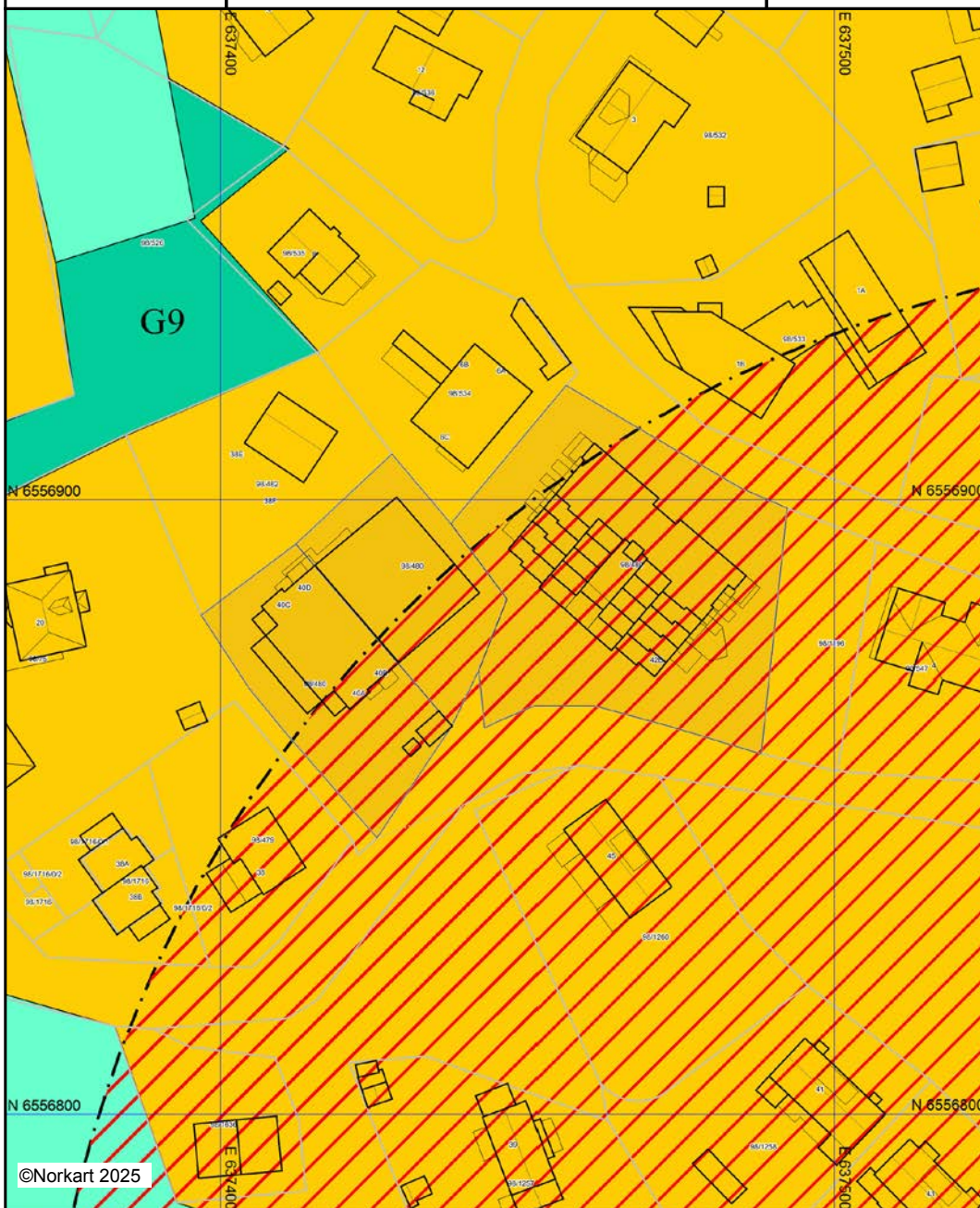
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/480/0/16
Adresse: Oskleiva 40B
Utskriftsdato: 09.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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 - 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
-  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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/480/0/16, Oskleiva 40B, 1772 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.21 km
Forurensset grunn	29.09.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.09.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kvikkleire	29.09.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	29.09.2025	Ikke funnet	93.8 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.52 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.43 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne 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)

Halden kommune org. 974591693

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

TINGLYST

DAGBOKNR: **339297**

14 JULI 2006

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

07.07.2006

Ark. Kode P
Ark. Kode S

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	1/1

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Halden 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:

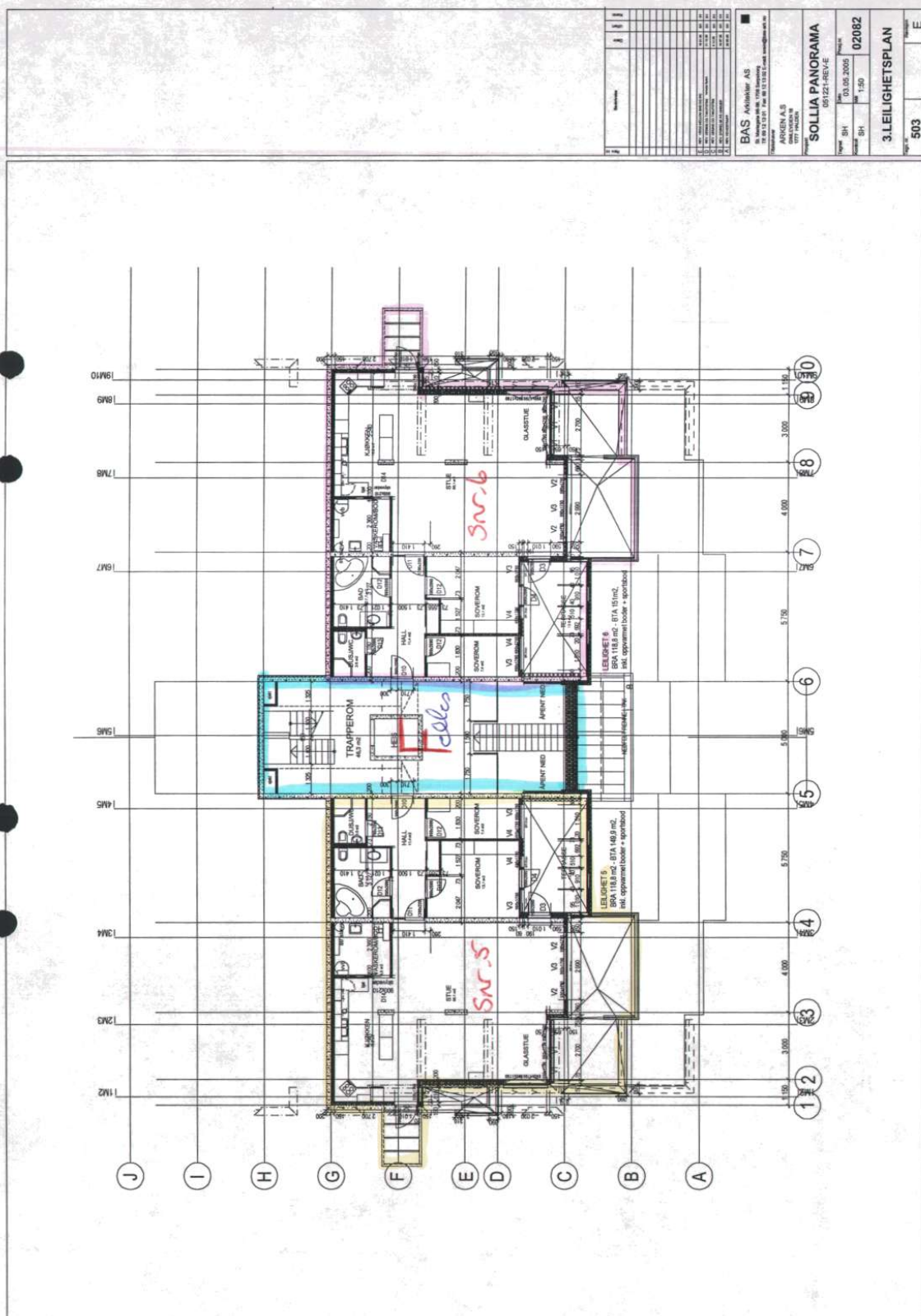
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 tinglysingsgjenpart.

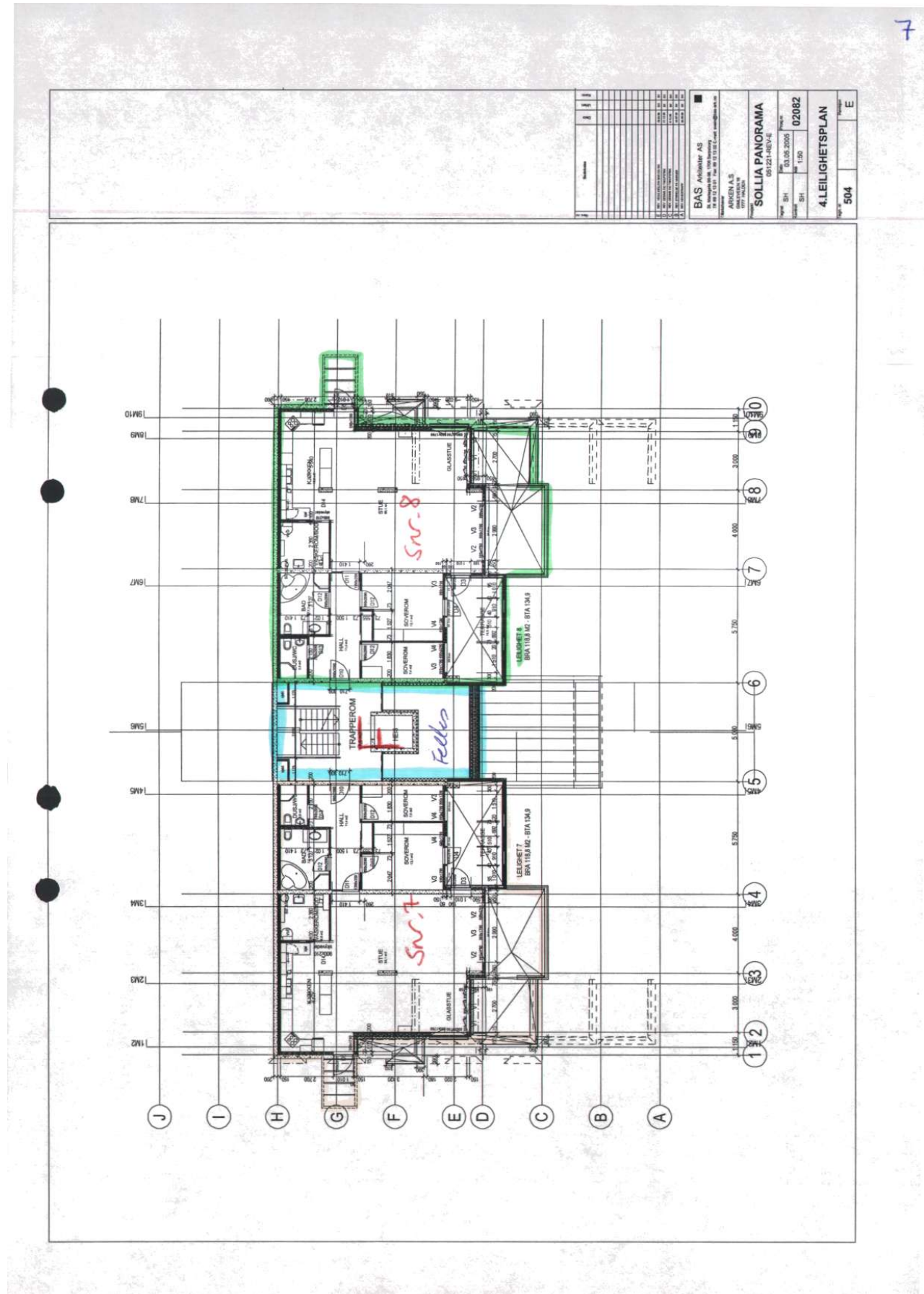
4

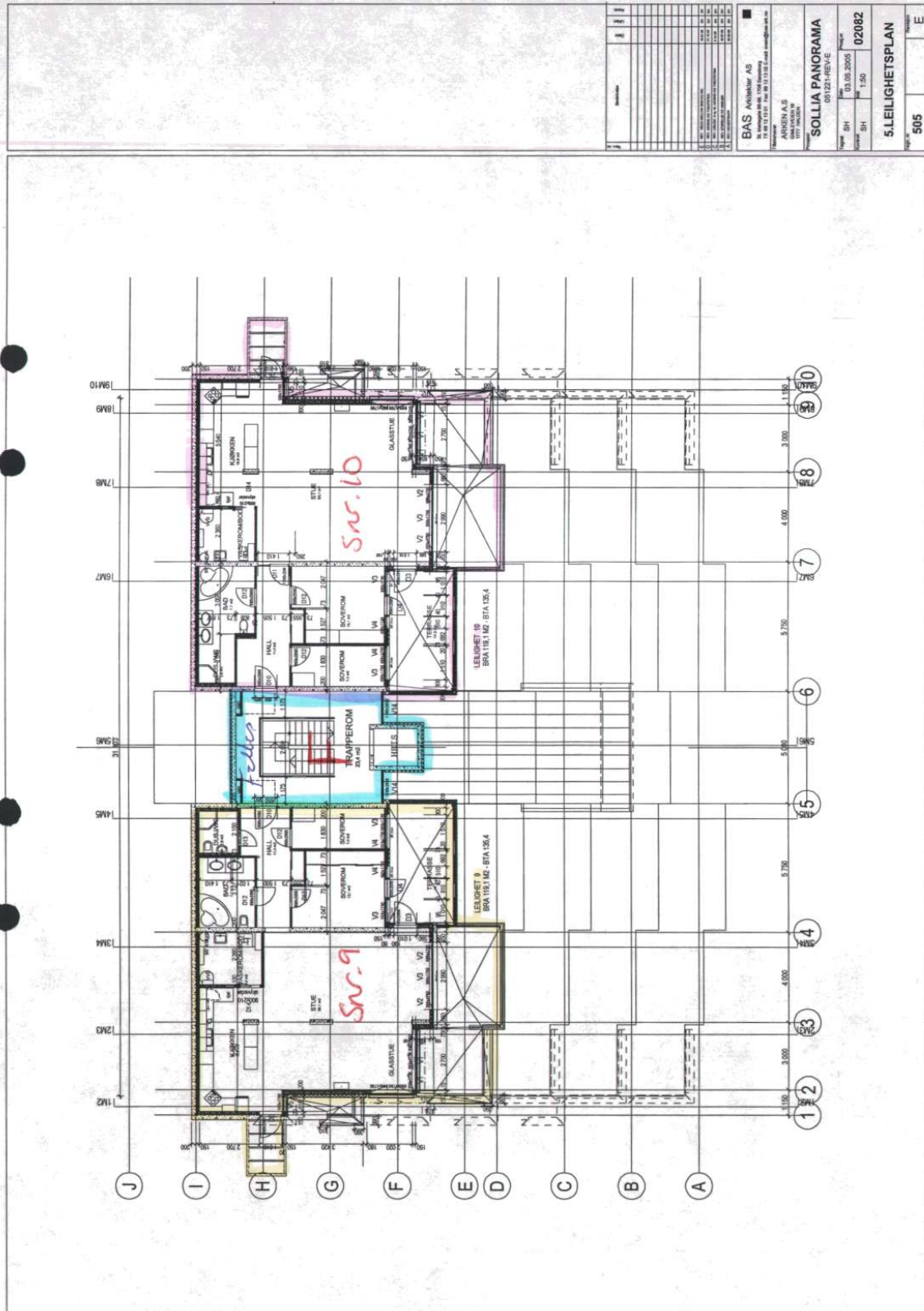


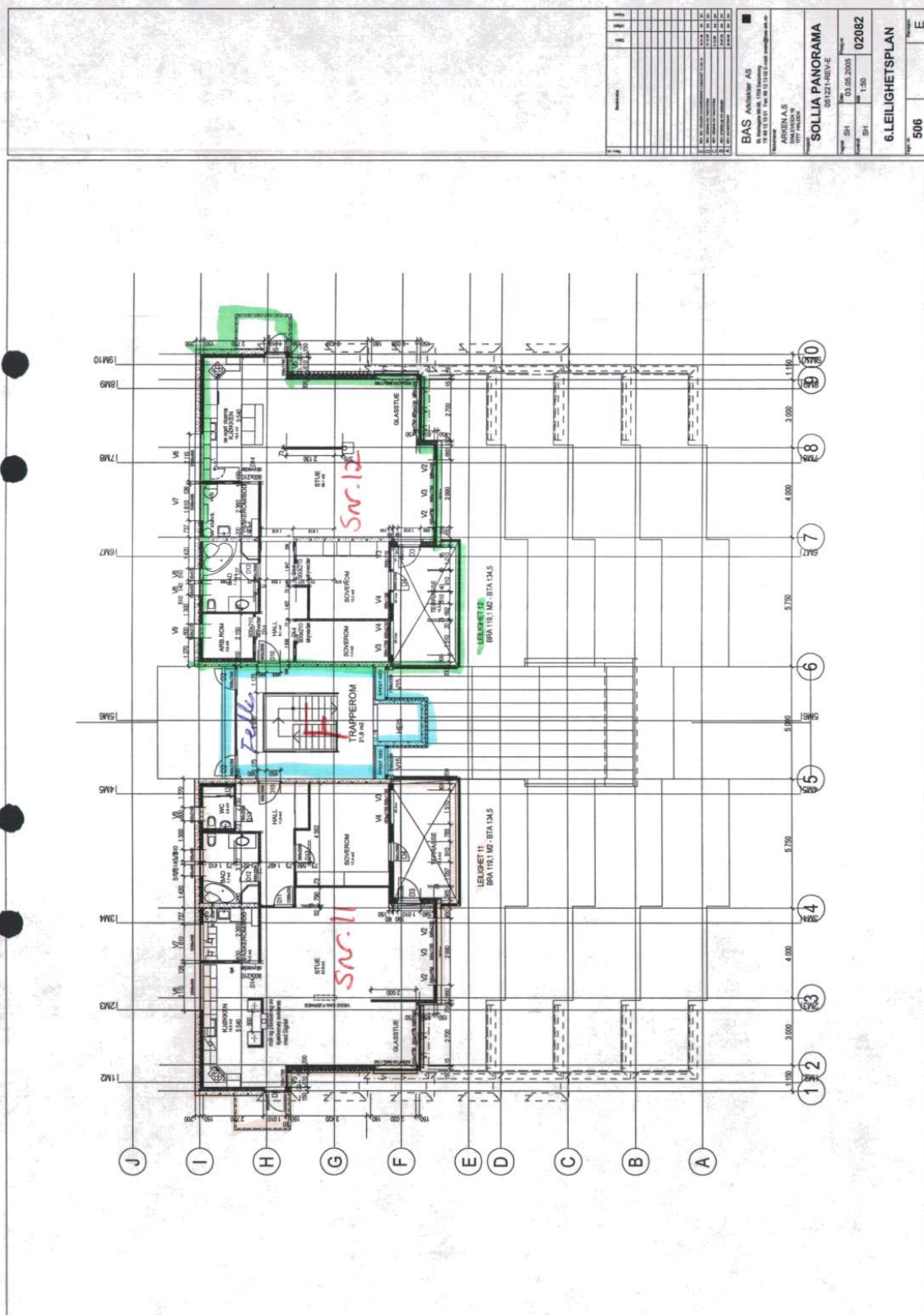
5



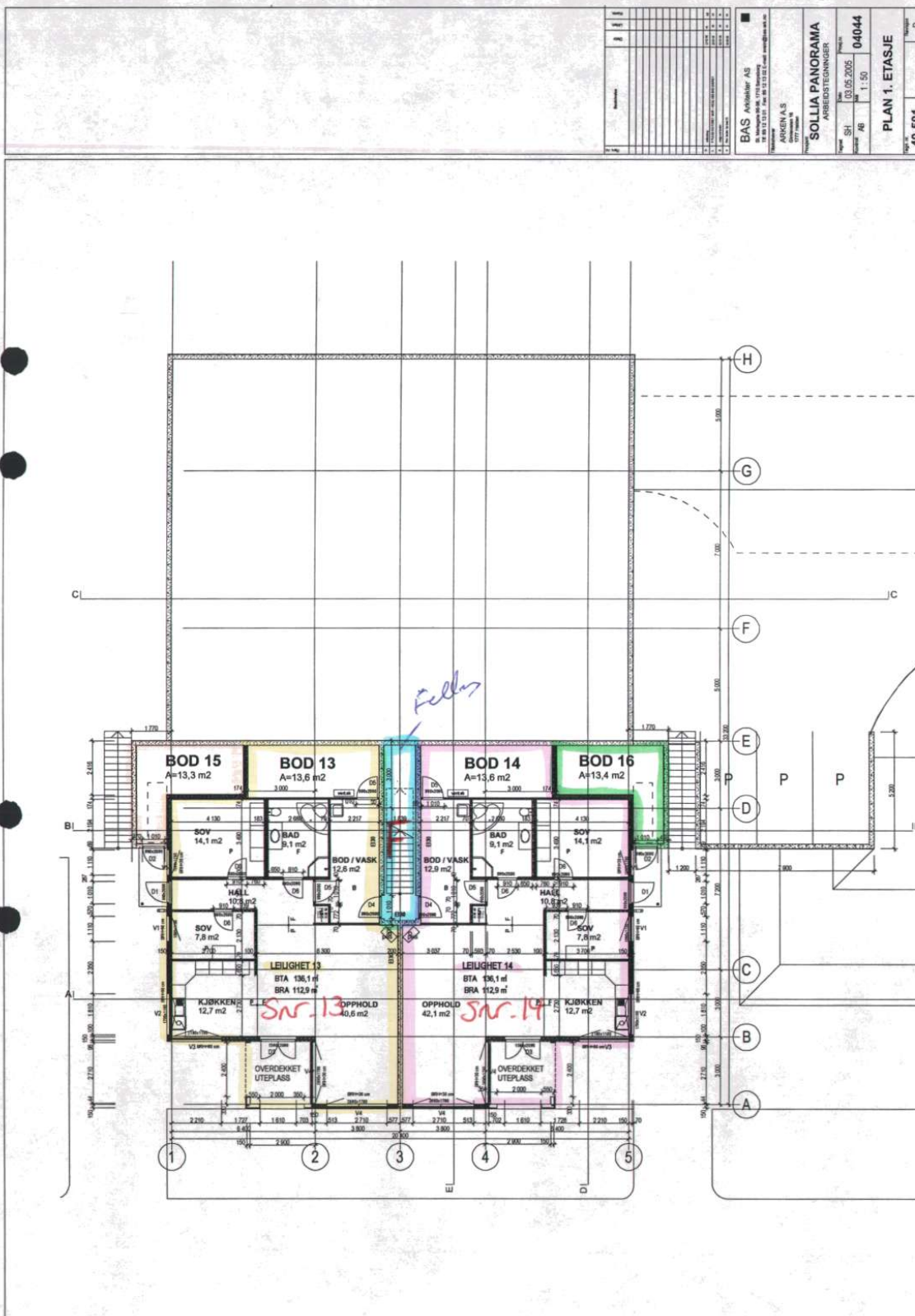


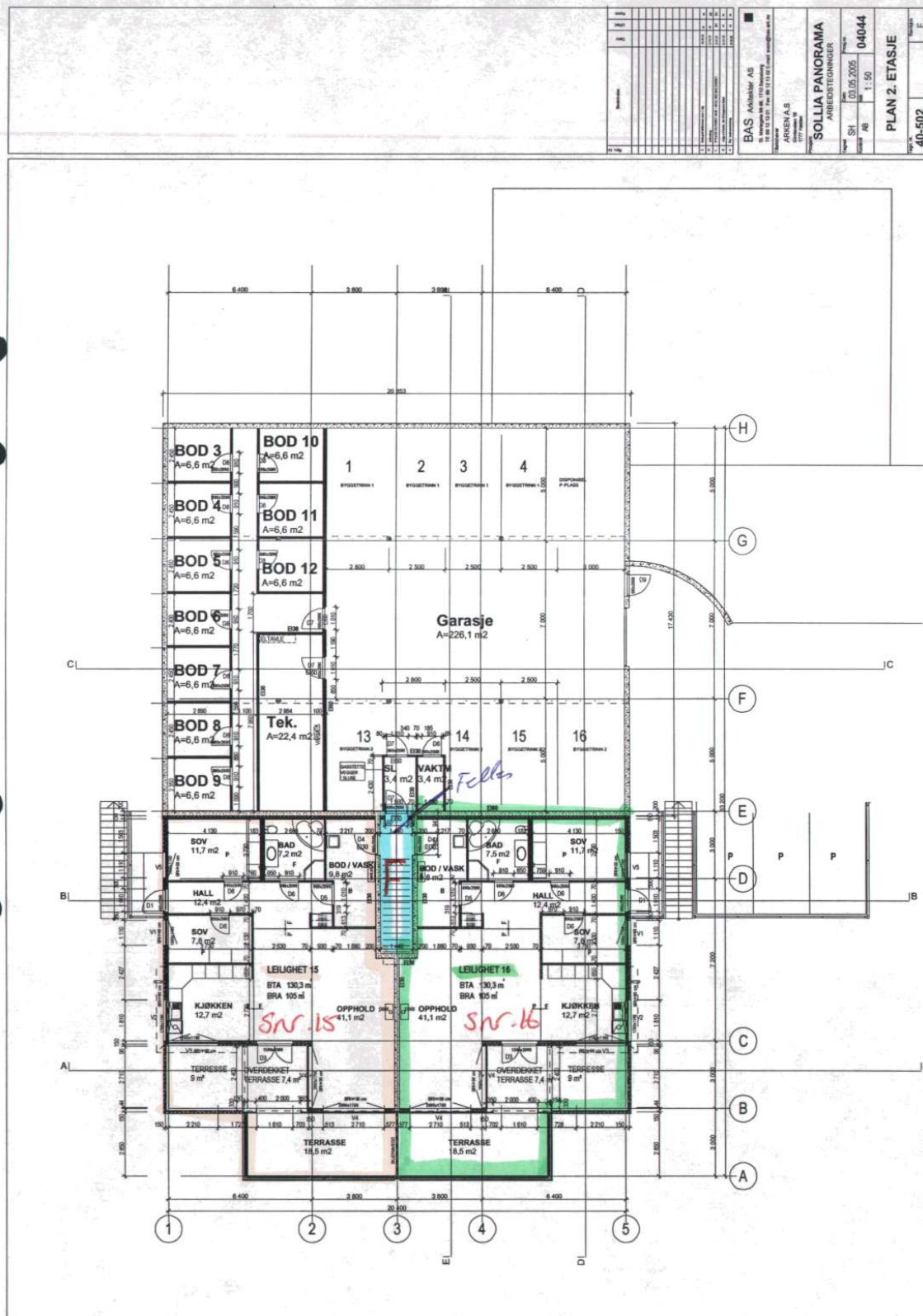




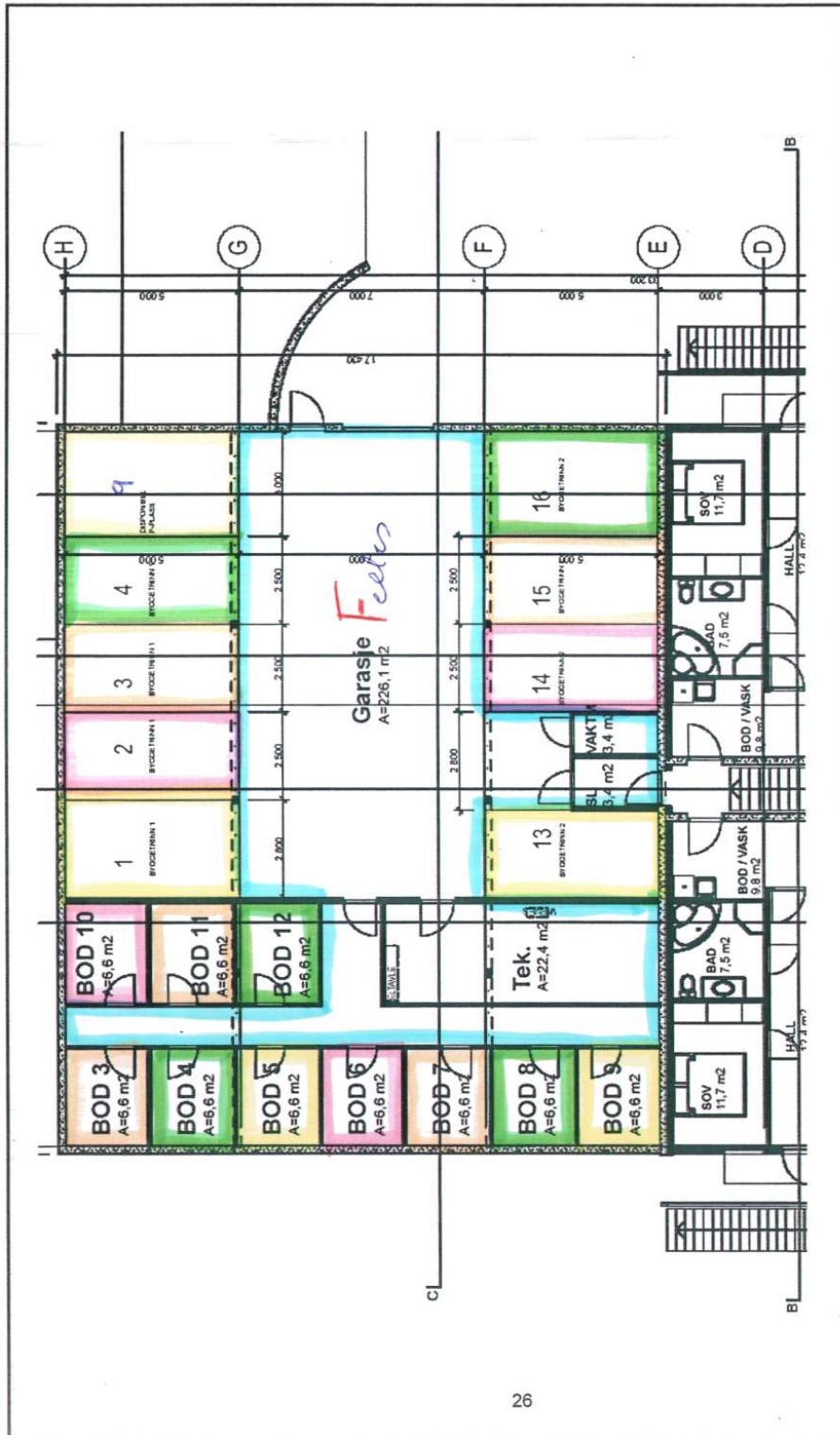


10



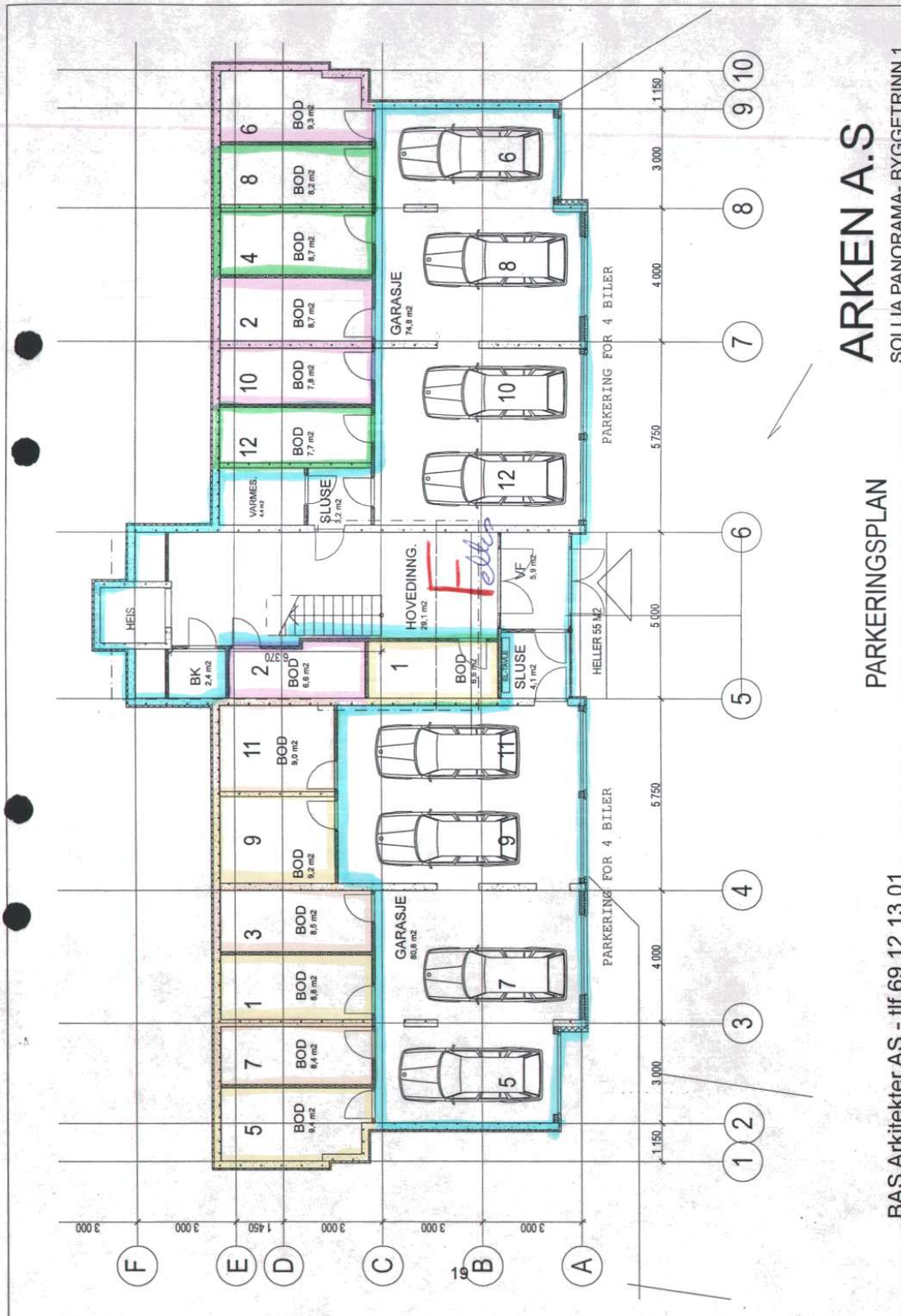


13



26

Rev. nr.	Baksmole	Dato	Utskr	Kont.		BAS Arkitekt AS St. Møllergate 98-98, 1710 Sørpburg Tlf. 69 12 13 01 Fax. 69 12 13 02 E-mail: sveing@bas-srf.no		Prosjekt	SOLLIA PANORAMA PLANER FOR PROSPEKT		PARKERINGSKJELLER BYGGGETRINN 2		Revisjon
									Tegnet	SH	Dato	08.09.2005	
								Kontroll					
							</						



ARKEN A.S.

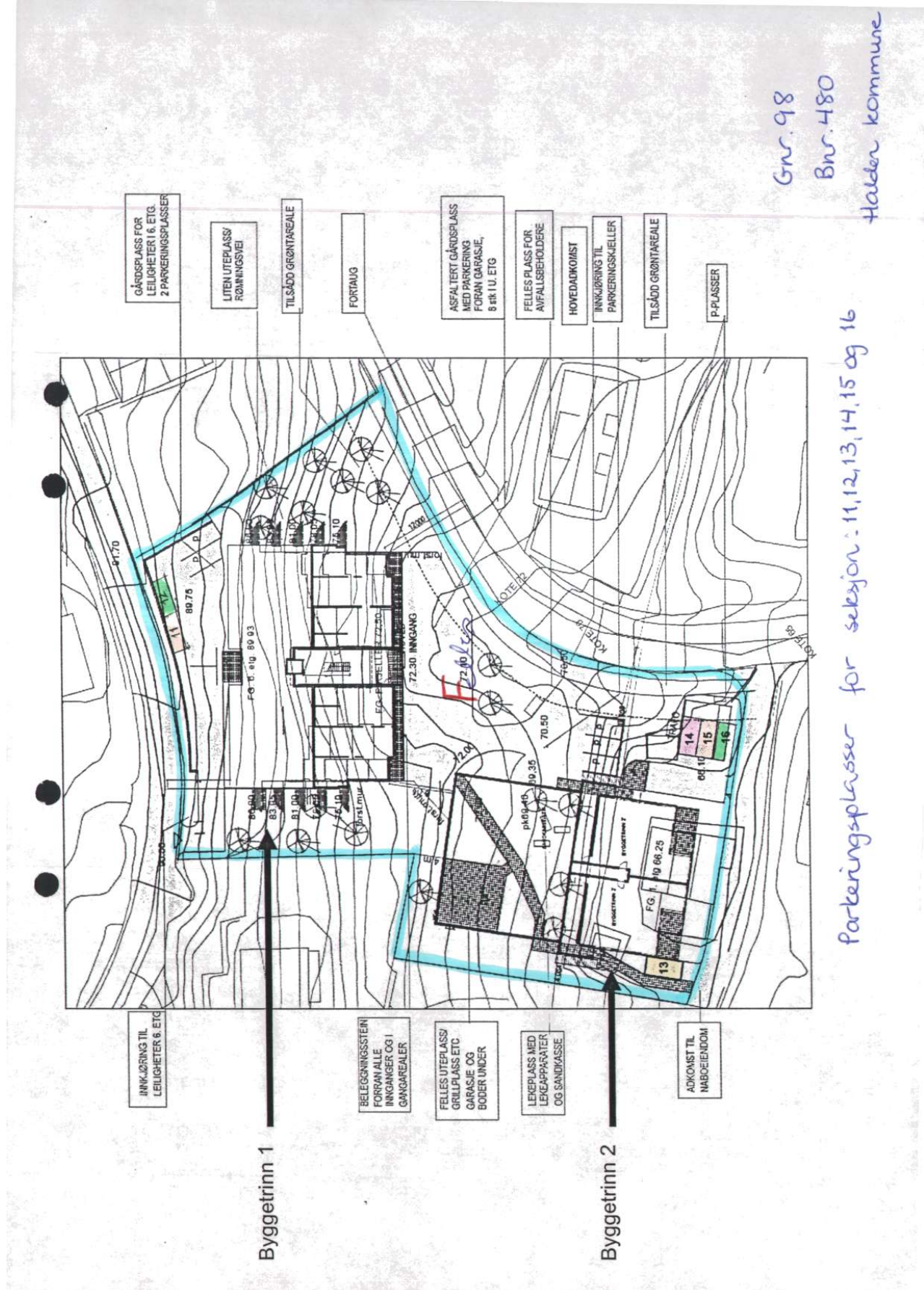
PARKERINGSPLAN

SOLLIA PANORAMA-BYGGETRINN 1

BAS Arkitekt AS - tlf 69 12 13 01

MÅLSTOKK 1:100 - DATO 30.08.05

14



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.

dh/ps

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."

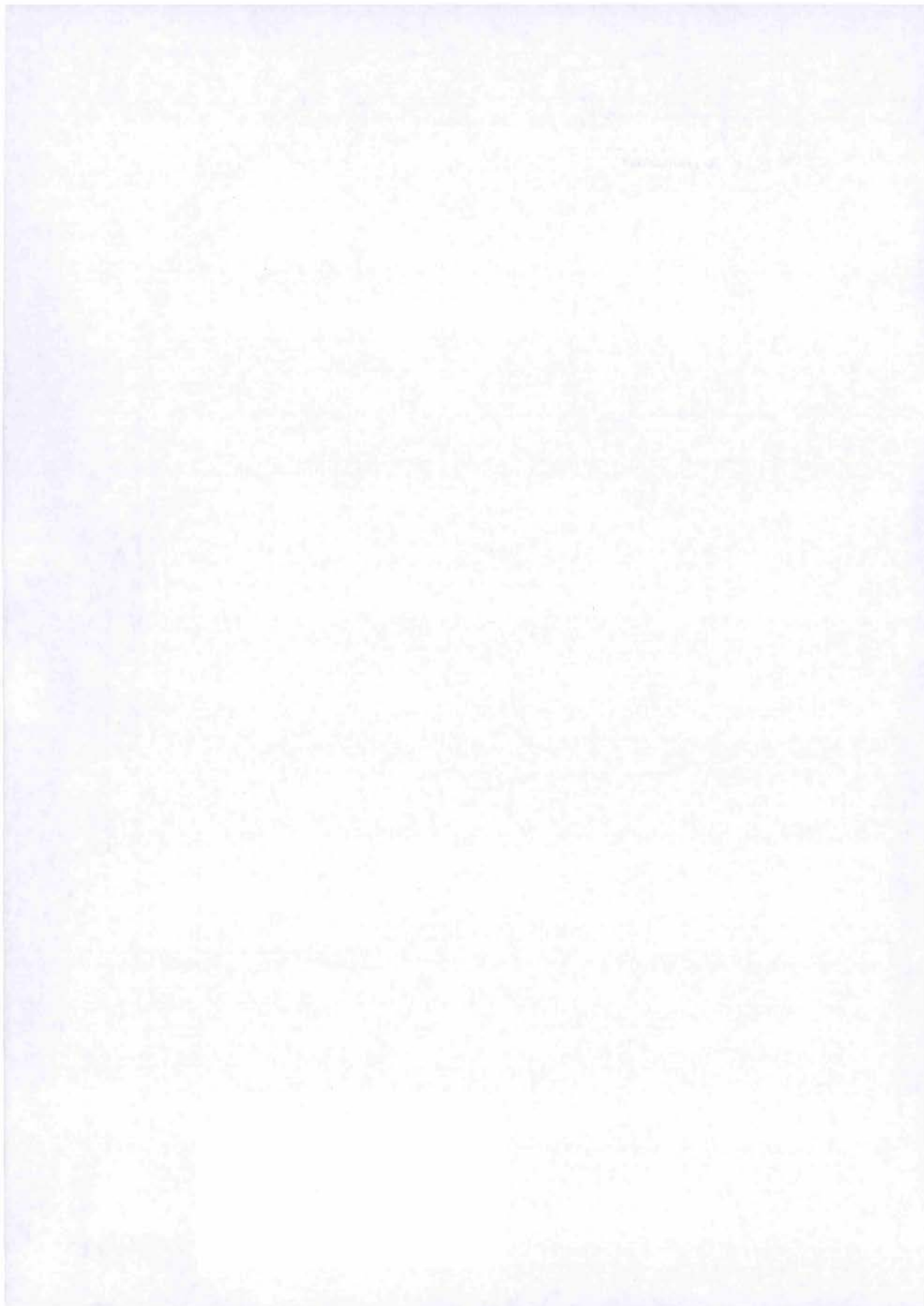
For Sollia Panorama

Kjellerbakken

Eier av gnr/bnr/fnr: 98/480

27-08-38 [redacted]

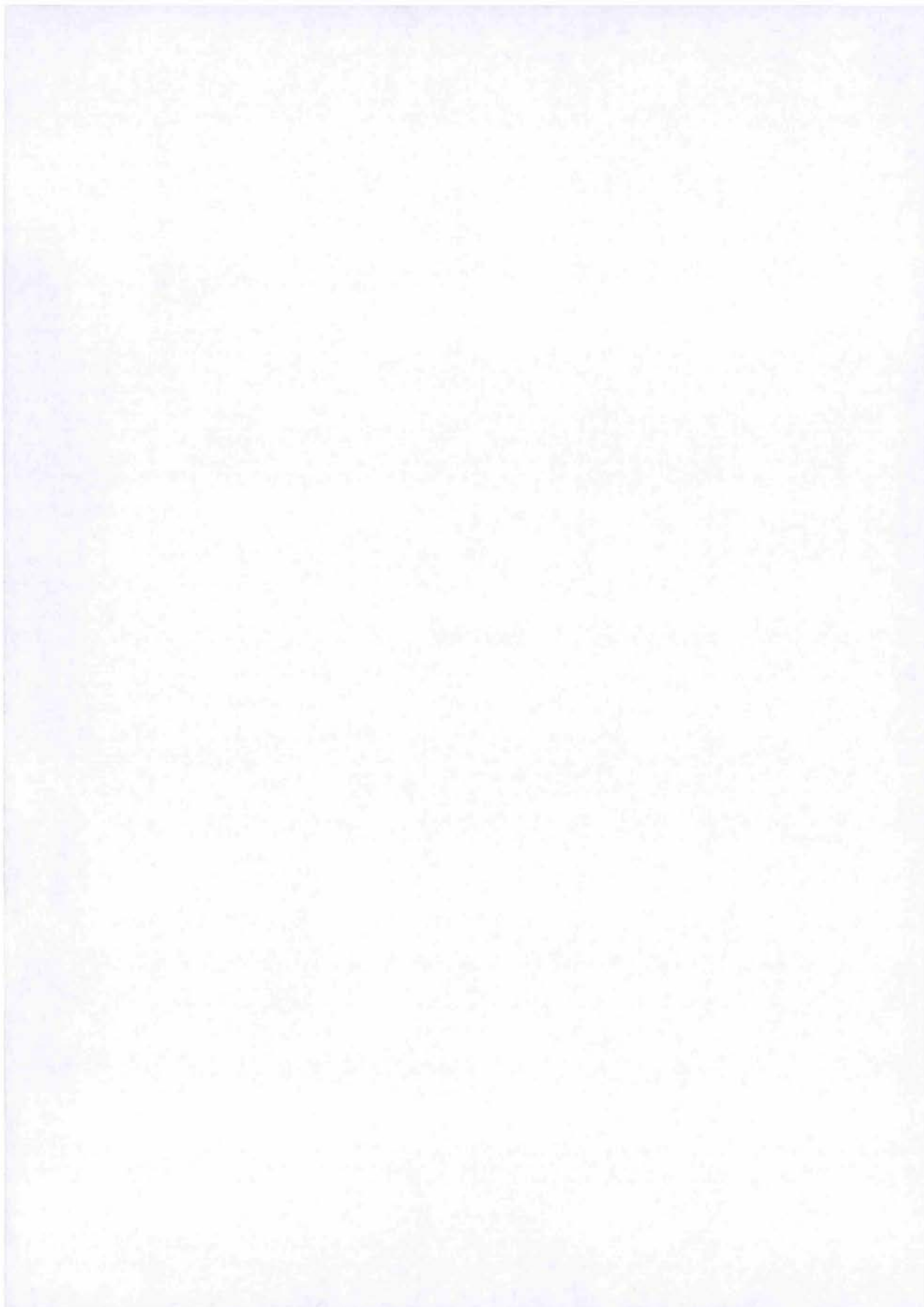
Doknr: 233105 Tinglyst: 21.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

Vedr Statens kartverk avløpsrør

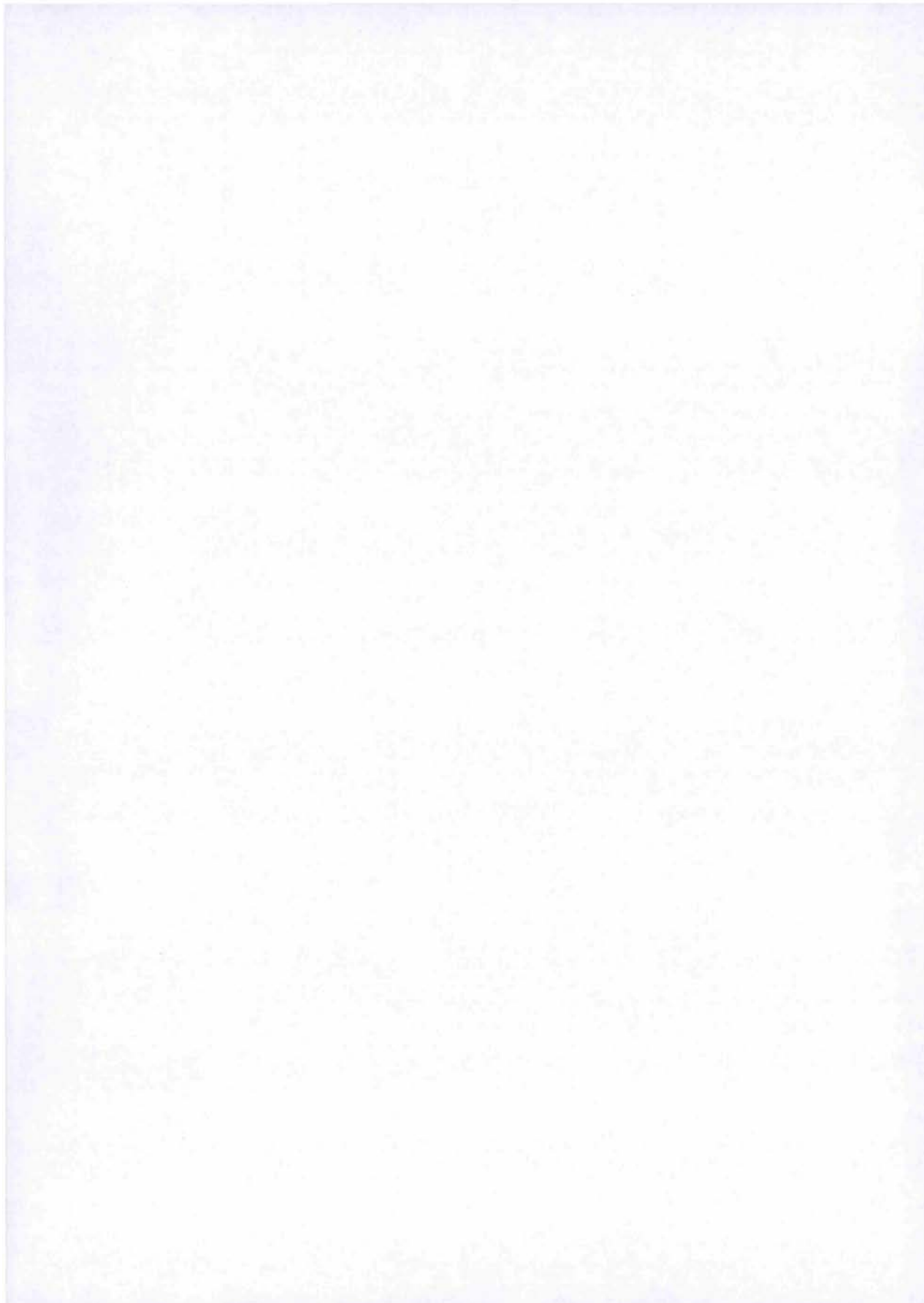
Seksjon:	Eier/navn:	Pers nr	Signatur:
1	Roy Hugo Buraas	14 055 2 [REDACTED]	Roy Buraas.
2	Berit Elisabeth Alm	260546 [REDACTED]	Berit B. Alm
3	Ulvw Puzicha Tone Puzicha	121154 [REDACTED]	Tone Puzicha
4	Børre Johnsen Hilde Espeland Siri Klein Bakke Harald Bakke Hans Magnus Bakke	170452 [REDACTED] 040757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

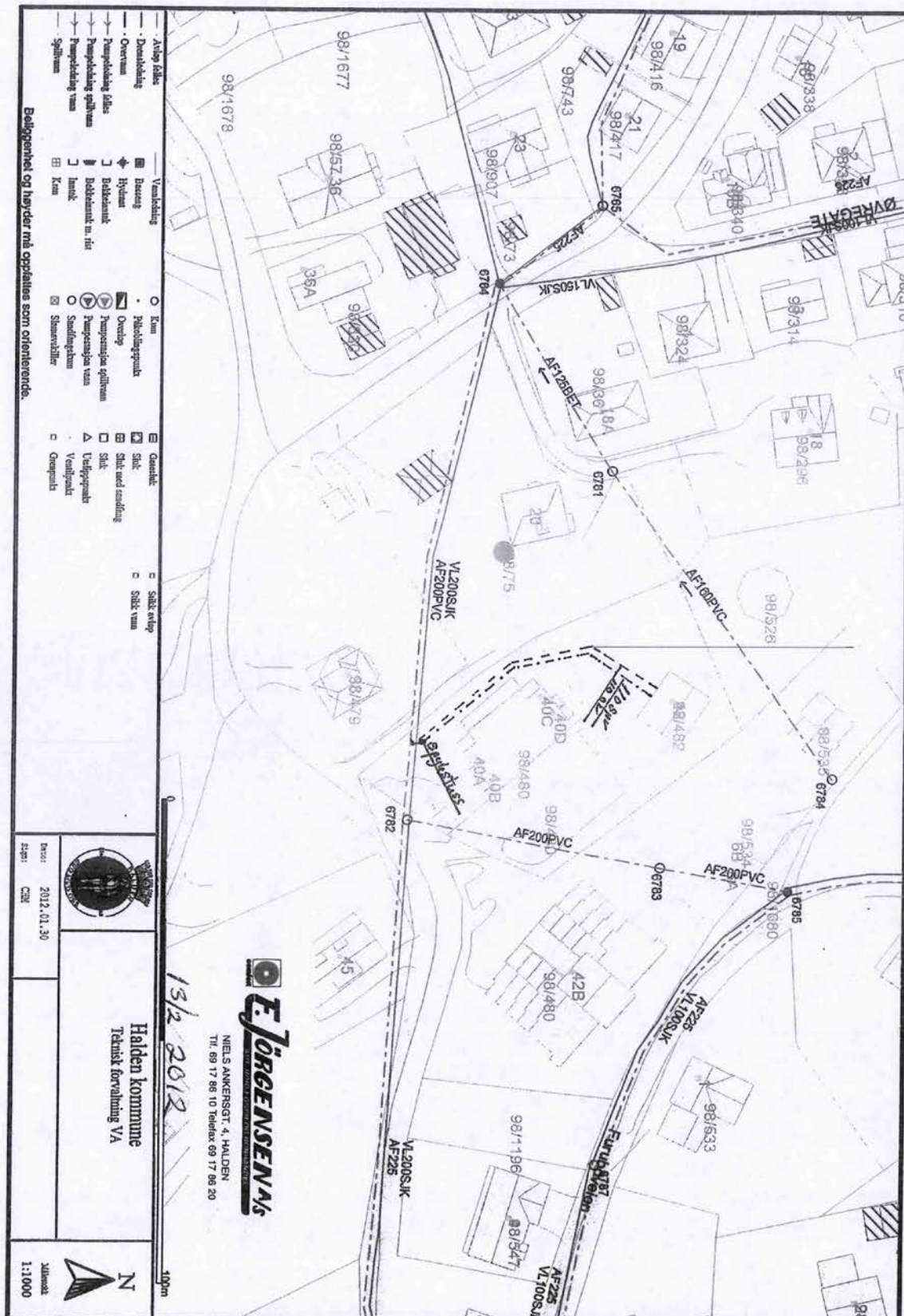


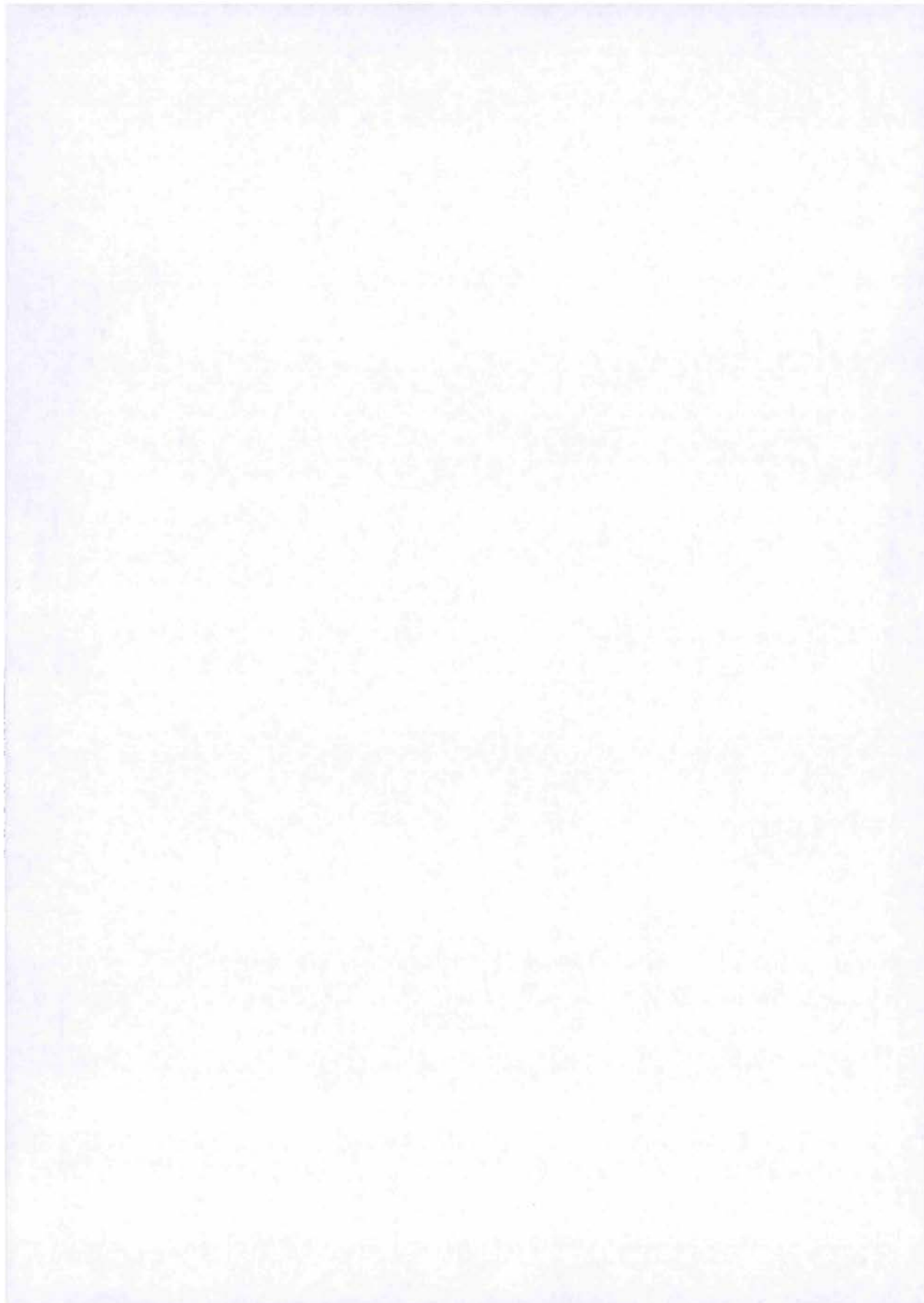
Sollia-Panorama, Oskleiva 40-42 B, 1772 Halden

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

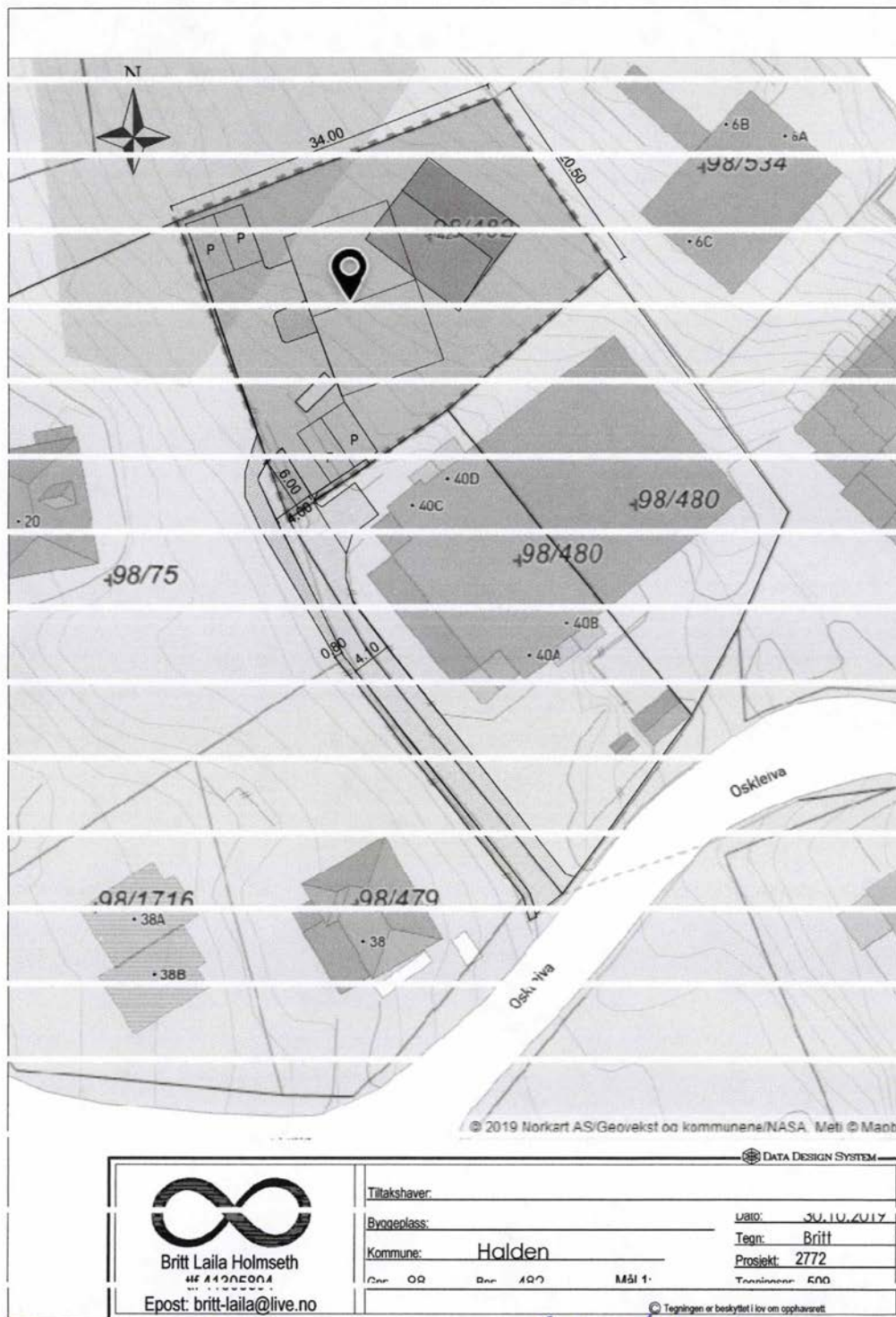
Bård Østby
Kristoffer Killinrød
Kristoffer Killinrød

Anne Lise Bøhn

Anne Lise Bøhn
Mari M. Bråthen
Mari Mellevold Bråthen

Roar Buraas Roar Ingerø

Sameiet Sollia Panorama



Roy Buraas Roar Ingers
Knut Rindig

Boil Akke
Maurm. Bratzen
Anne Lise Børin

Nabolagsprofil

Oskleiva 40B - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Viklander 9 min
Linje 35 0.6 km

Halden stasjon 19 min
Linje RE20 1.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 13 min
252 elever, 15 klasser 1.1 km

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

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

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

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Halden VGS - Østfold fylkeskommune 9 min

Extra Halden 13 min

«Nære sentrum, og nære jobben.»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

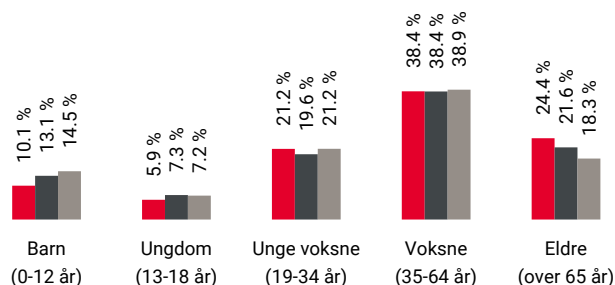
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsnes-Oskleiva	1 254	843
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 17 min
74 barn 1.5 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...21 min
32 barn 1.7 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 22 min
74 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Halden 13 min
Post i butikk 1.1 km

Rema 1000 Busterudgate 14 min
PostNord 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 79/100



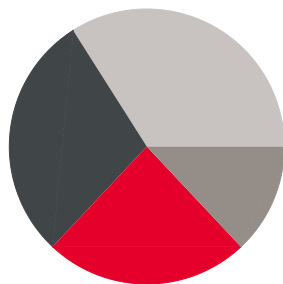
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Porsnes vgs. Idrettshall. Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
⚽ Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	11 min 🚶 0.9 km
🚴 SKY Fitness Halden	14 min 🚶
🚴 Timeout Energy Club	15 min 🚶

Boligmasse



24% enebolig
29% rekkehus
13% blokk
34% annet

«Stille og rolig boligstrøk med eneboliger og gamle hager, i umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

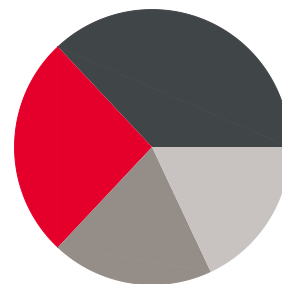
18 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



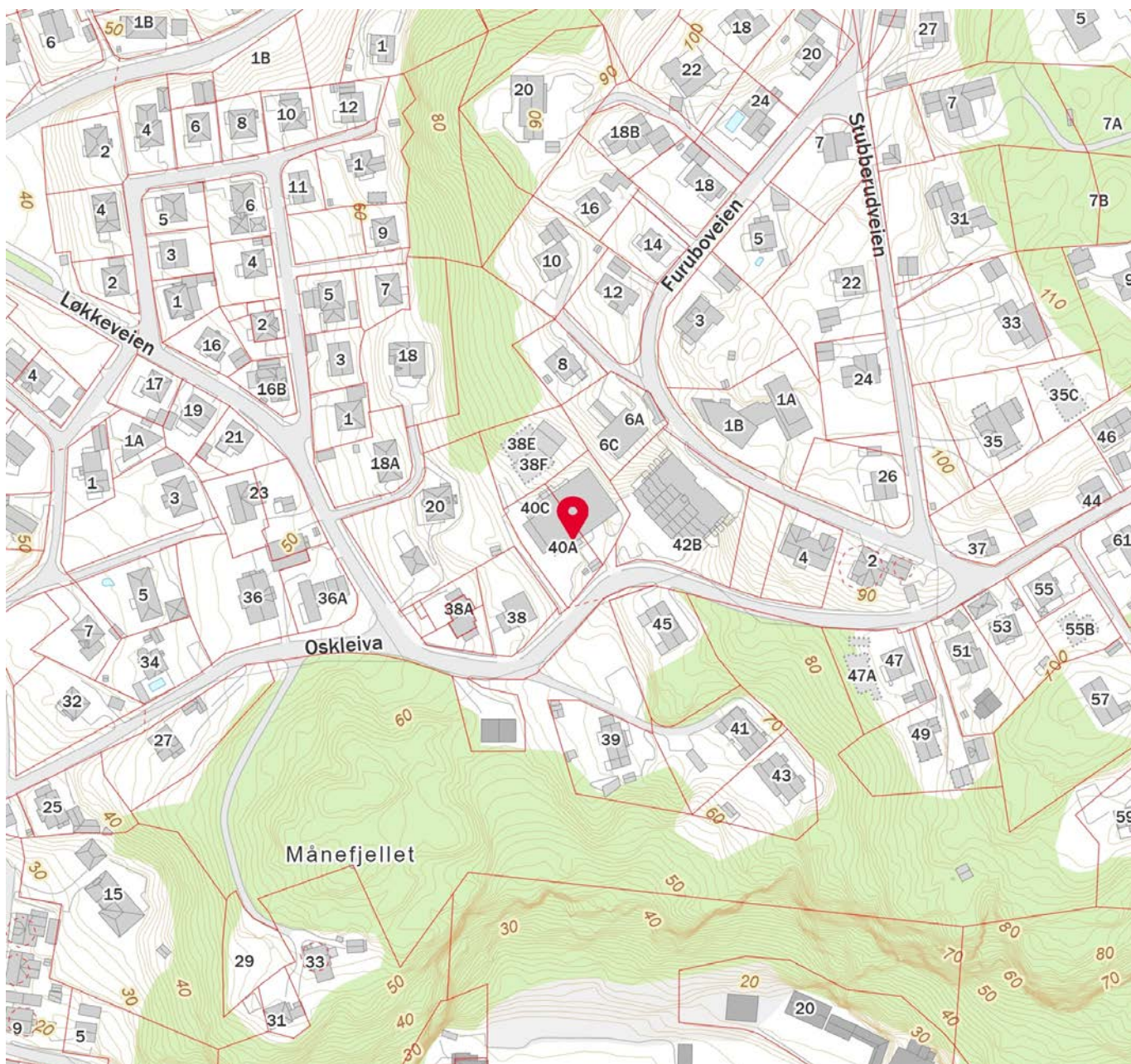
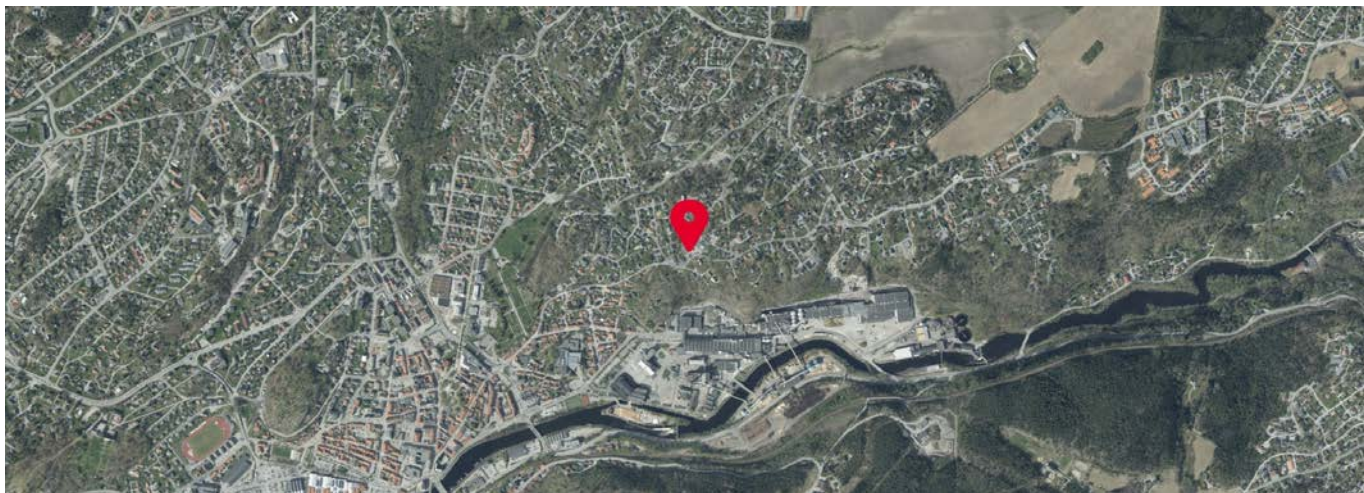
0%

60%

Porsnes-Oskleiva
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 40B
1772 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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 viderefremidlet 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