

Båstادلundveien 71B



Velkommen til  
din nye bolig





Boligen ligger i 3. etasje i  
Båstadlundveien 71B, en del av Østre Lie  
III borettslag.



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 850 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

85/100 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

16632 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

2 316 899,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

8 218,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 465 809,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

15 352,-

BYGGEÅR

1973

# Din megler



## Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig

[linda.torp.skogli@emera.no](mailto:linda.torp.skogli@emera.no)

+47 414 24 189

Jeg er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI og med lang erfaring i eiendomsbransjen siden 2009 har jeg opparbeidet meg solid erfaring og en sterk faglig trygghet.

Jeg har gjennom mange år hatt roller som daglig leder, fagansvarlig og salgsleder – erfaringer som gir meg et helhetlig perspektiv på eiendomssalg og hva som skal til for å skape gode resultater.

For meg handler eiendomsmegling om mer enn bare transaksjoner. Jeg brenner for faget og for å levere gode kundeopplevelser – der trygghet, kvalitet og tett oppfølging står i sentrum. Hver bolig og hver kunde er unik, og jeg er opptatt av å skreddersy prosessen slik at du opplever både fremdrift, kontroll og best mulig resultat.

Jeg er stolt av å være en del av Emera – et sterkt fagmiljø hvor kvalitet, innovasjon og kundetilfredshet står høyt. Når du velger meg som megler, får du en dedikert rådgiver som jobber målrettet for dine interesser – fra første møte til nøklene er overlevert.



## Praktisk 3-roms leilighet - bad/ toalettrom/vaskerom oppgradert i 2018 - innglasset veranda - Østre Lie/Låby

Linda Torp Skogli v/Emera Eiendomsmegling Halden ønsker velkommen til en praktisk 3-roms leilighet i Båstadlundveien 71B!

Boligen ligger i 3.etasje og inneholder gang, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til innglasset veranda. I tillegg har leiligheten 2 stk. bodere i leiligheten og 1 i kjeller.

Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, samt kort vei til Halden sentrum med restauranter, butikker, kulturtilbud og nødvendige servicetilbud.

Et ideelt sted for deg som ønsker å bo i et sentralt område med en praktisk løsning.

Høydepunkter:

- Våtrom og rørstammer oppgradert i 2018/2019.
- Innglasset veranda med åpningsbare vinduer.
- Garderobeløsning på hovedsoverom.
- Bussholdeplass rett på utsiden.
- Godt med lagringsboder.

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, there are several houses with dark roofs and light-colored walls, interspersed with green trees. A road curves through the area. In the middle ground, a large, modern building with a glass facade is visible, surrounded by more trees. In the background, a dense forest covers a hillside, with a blue sky and white clouds above. A black speech bubble with white text is positioned in the middle ground, pointing towards the modern building. Another black speech bubble with white text is in the foreground, pointing towards a school building. A light beige rectangular box is also in the foreground, containing text.

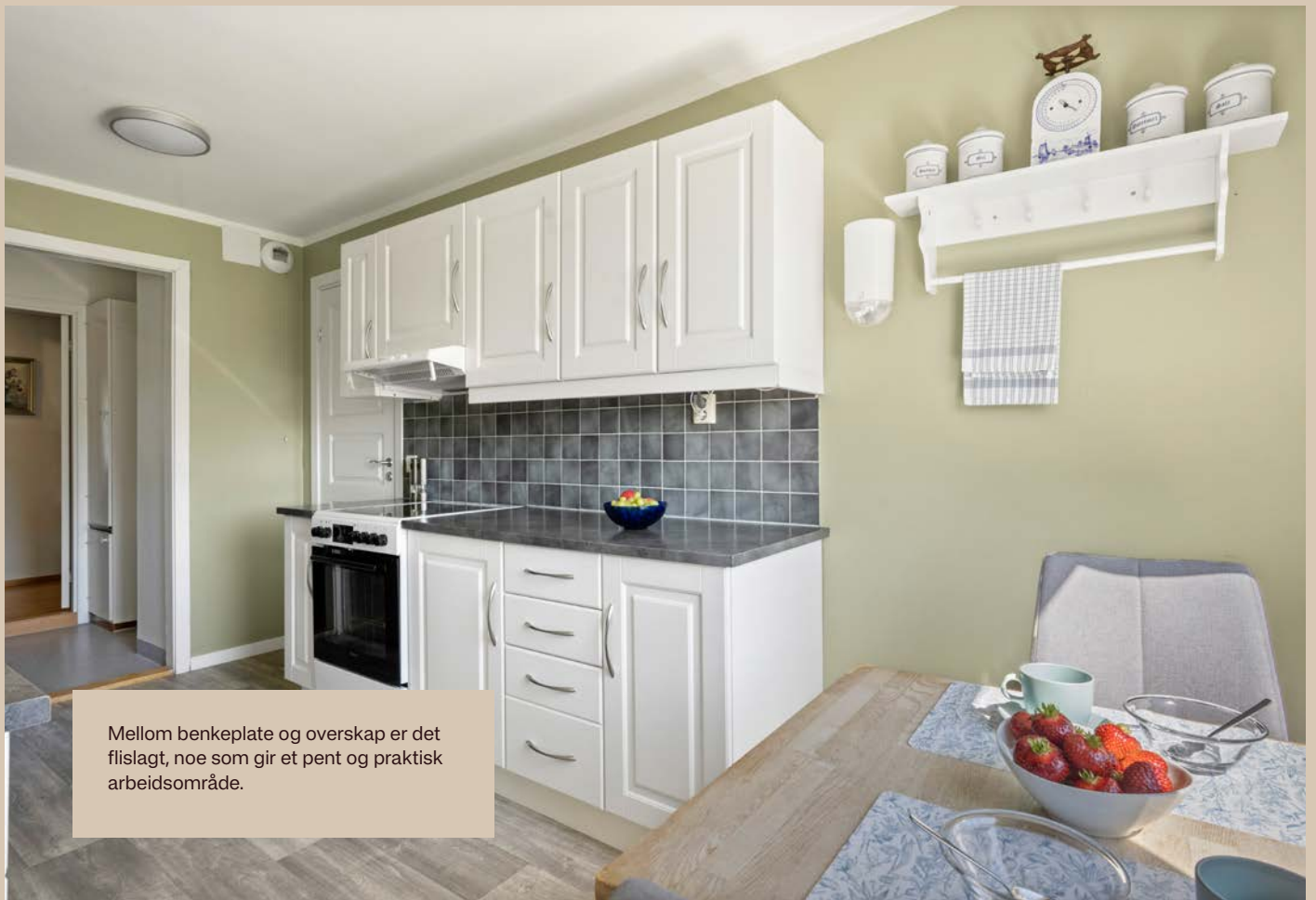
HiØ Remmen

geo\_Baastadlundveien 71B

skole



Båstadlundveien 71B



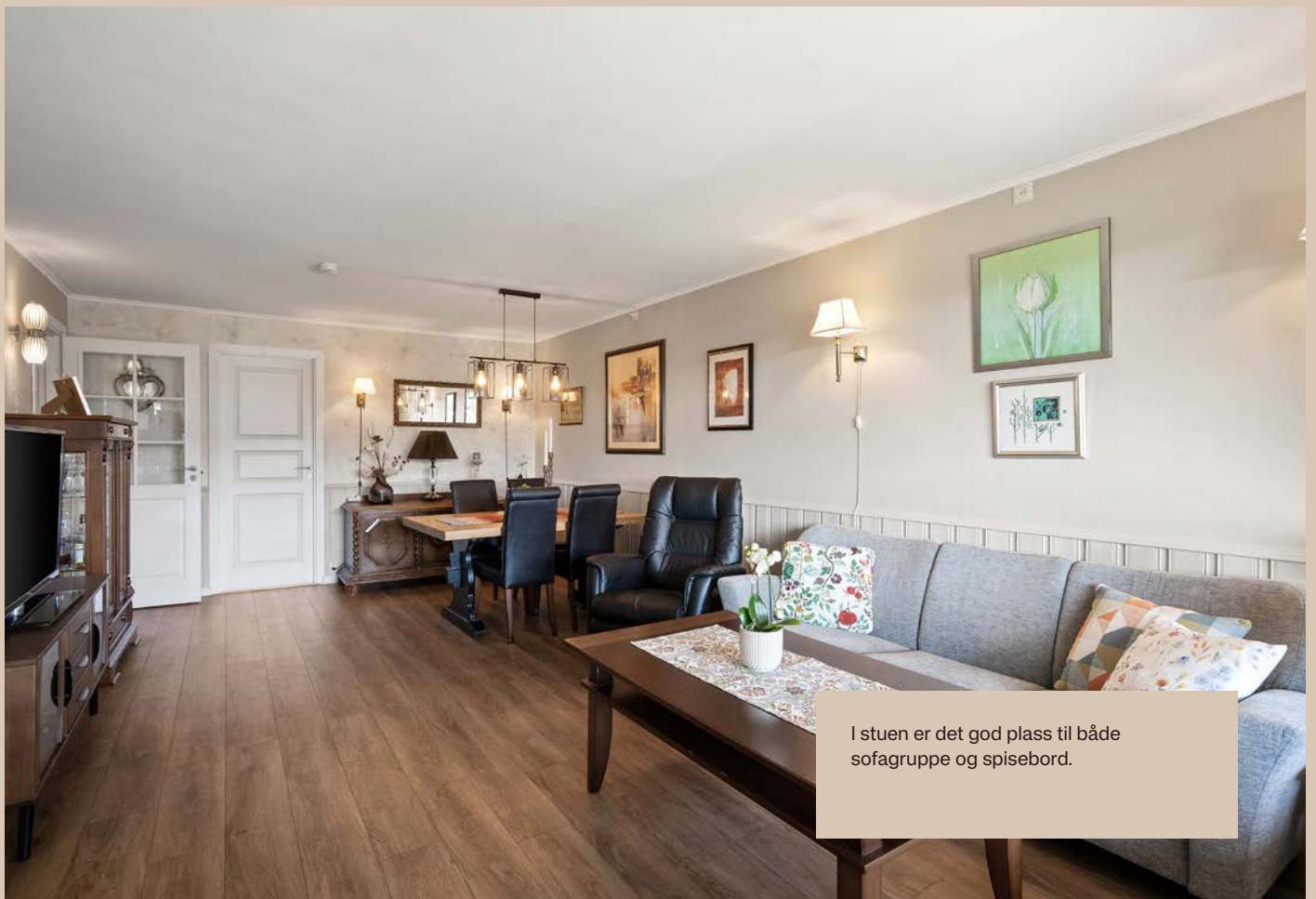
Mellom benkeplate og overskap er det flislagt, noe som gir et pent og praktisk arbeidsområde.



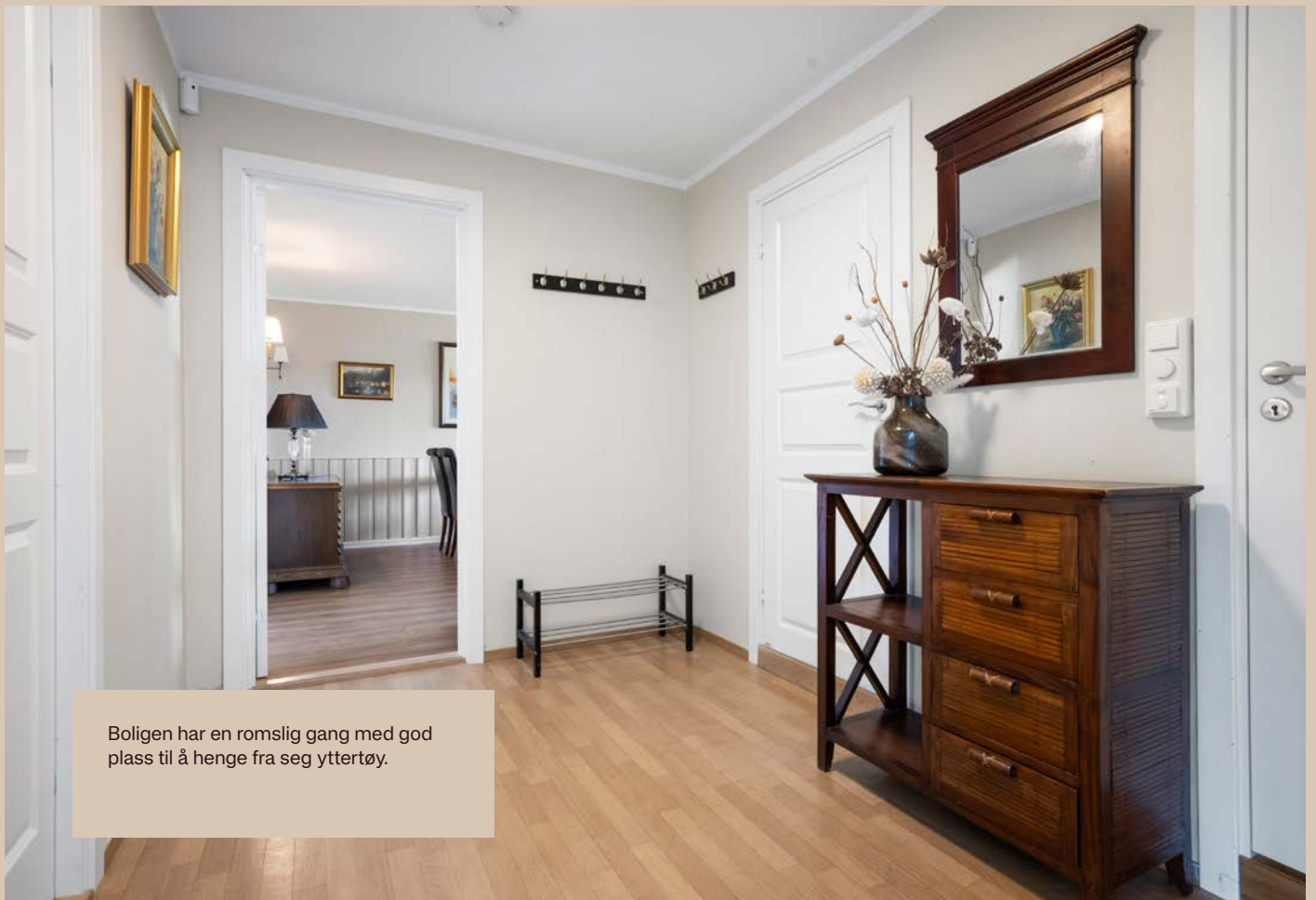
Ved vindu er det plass til en hyggelig sitteplass.



Stue og spisestue ligger i et åpent og romslig rom, malt i lyse farger og med stor vindusflate mot veranda.



I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord.



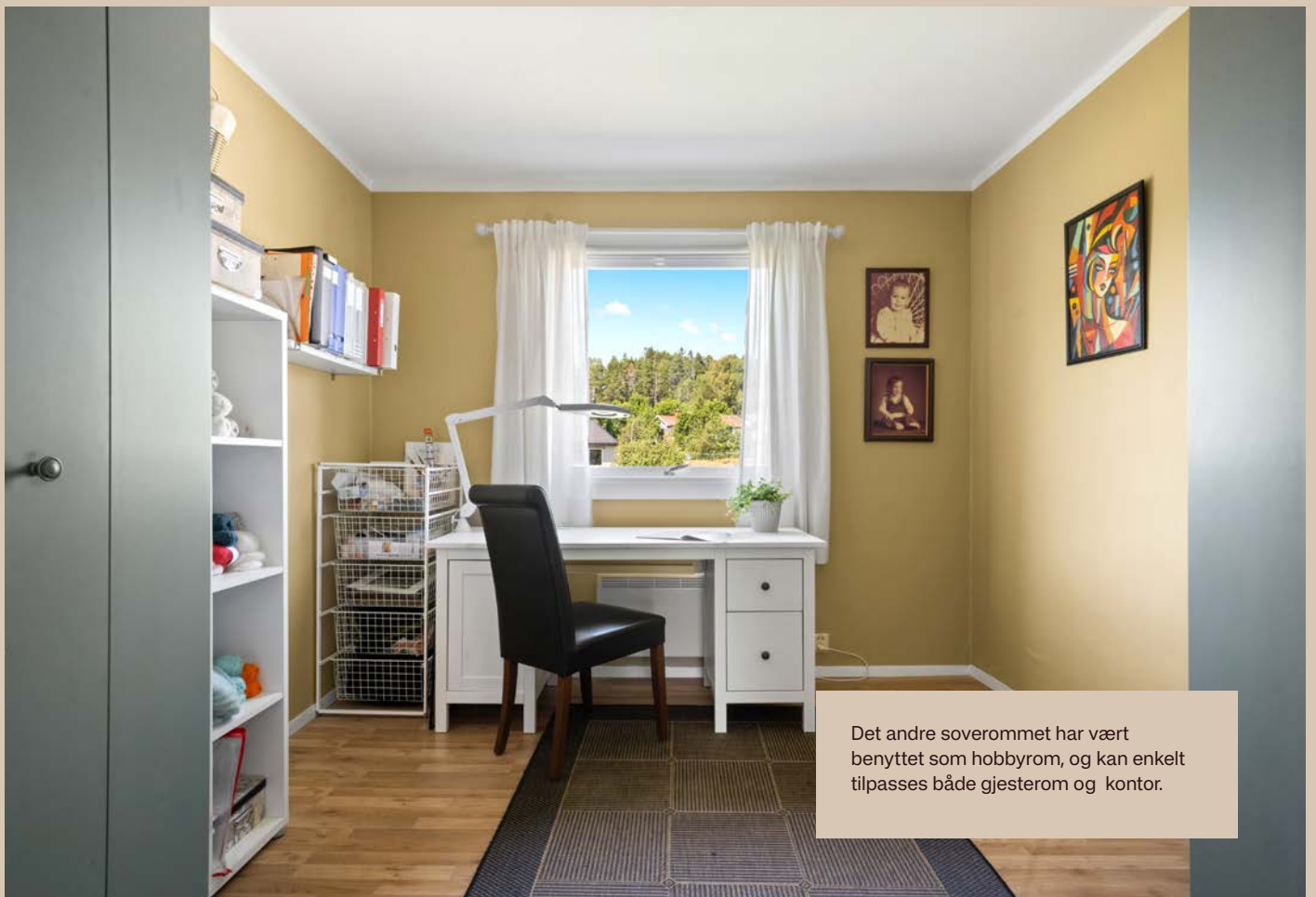
Boligen har en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy.



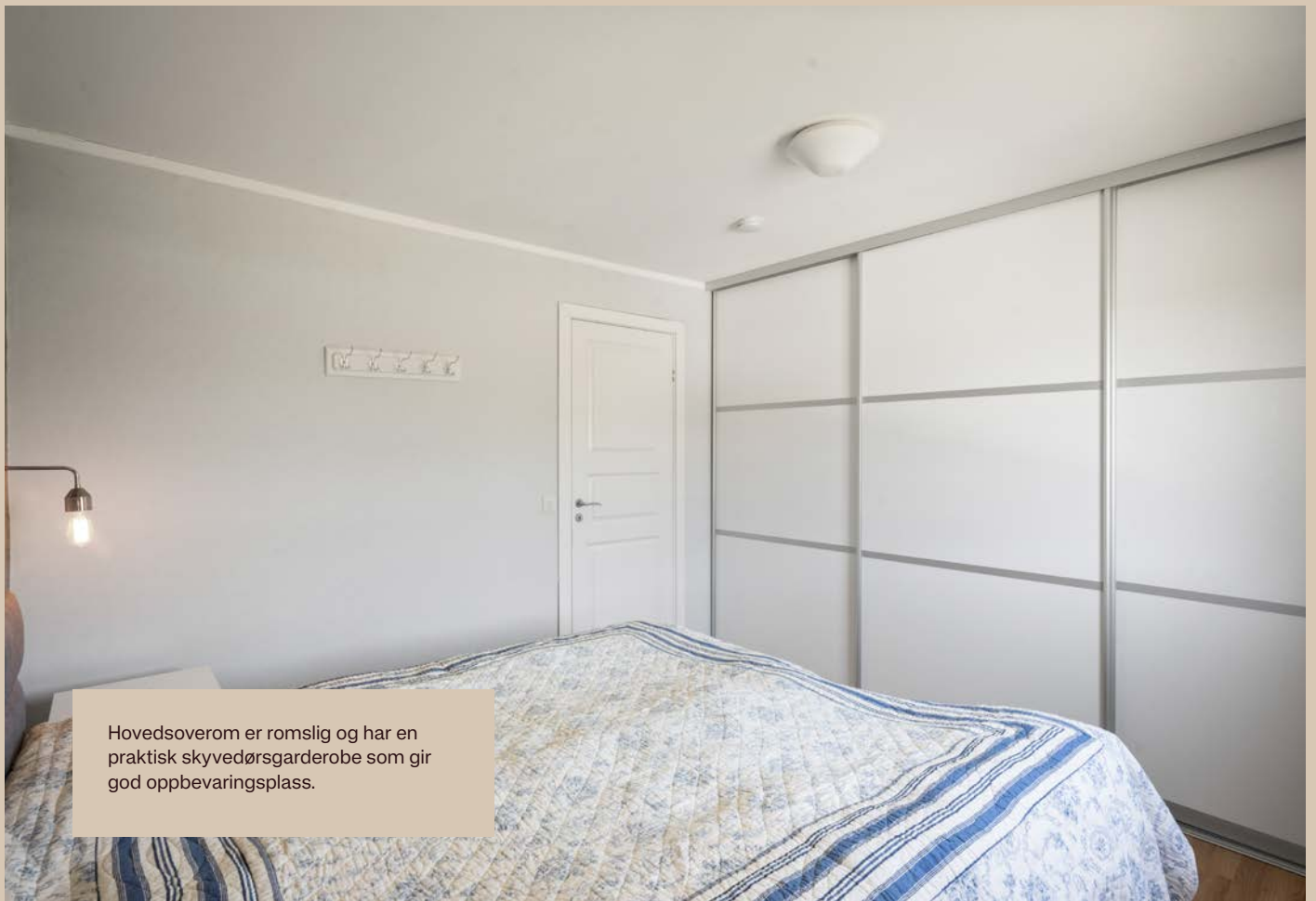
På innsiden av bod er det 2 stk. boder for oppbevaring.



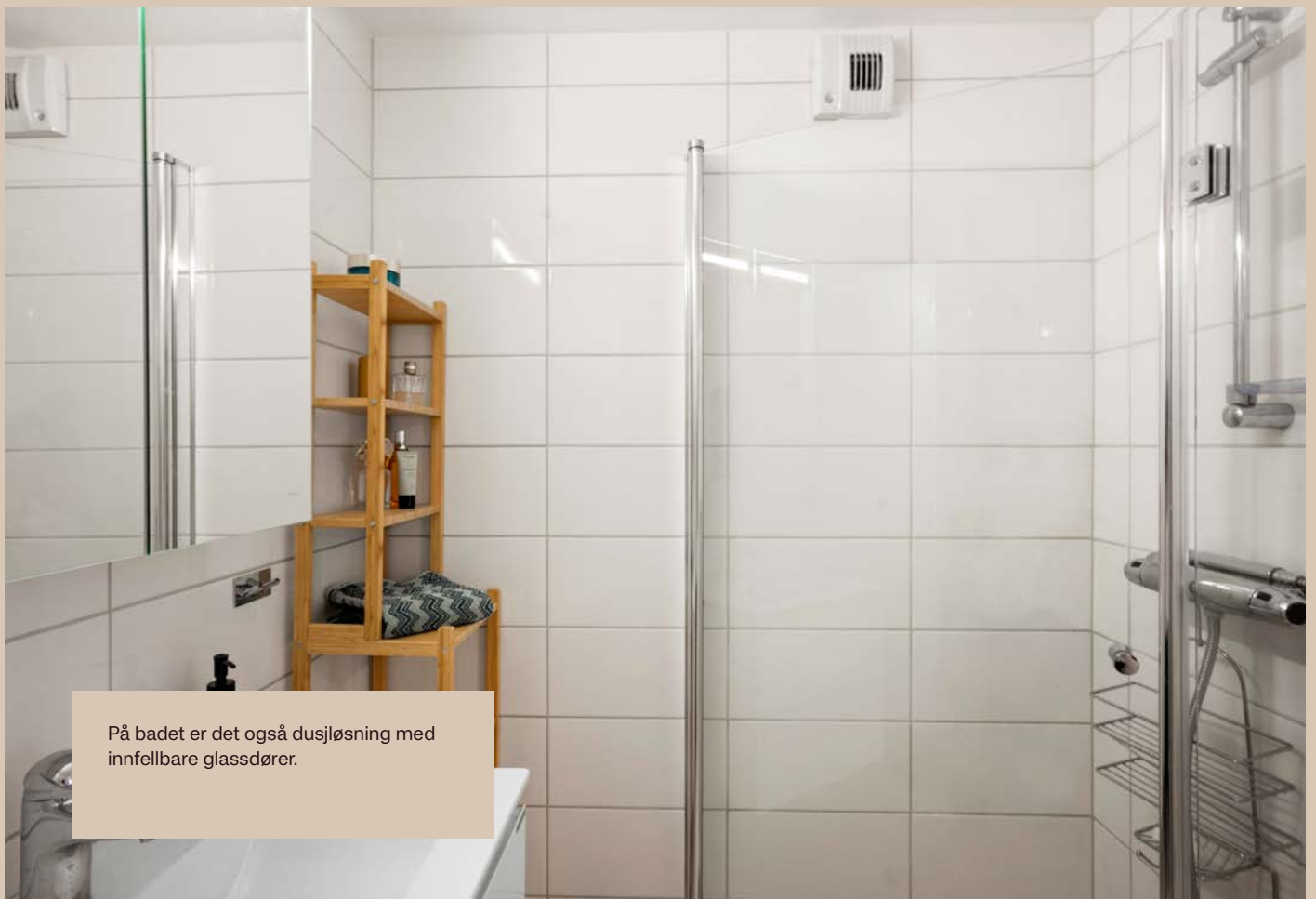
Boligen har to soverom.



Det andre soverommet har vært benyttet som hobbyrom, og kan enkelt tilpasses både gjesterom og kontor.



Hovedsoverom er rømslig og har en praktisk skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass.



På badet er det også dusjløsning med innfellbare glassdører.





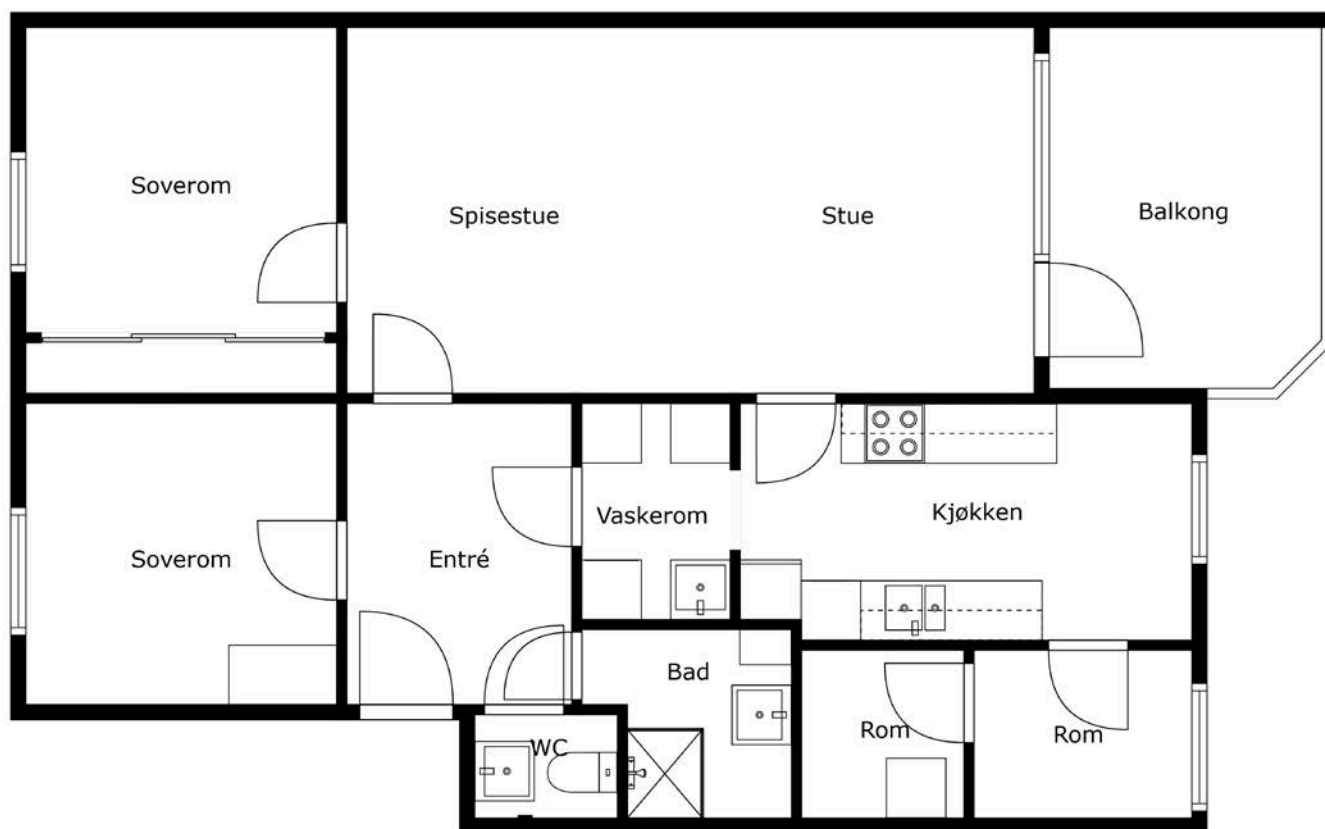
Separat toalett rom innredet med vegghengt toalett og servant med skuffer. Speilskap over innredning.



Vaskerommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og fremstår funksjonelt og velholdt.

# Plantegning





**FOTO**  
*etetera*

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



BÅSTADLUNDVEIEN 71B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 850 000

## Omkostning kjøper

1 850 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
1 851 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 860 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 316 899

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 218,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, sikringsordning, forretningsfører, trappevask m.m.

Felleskostnader: Kr 3 836,-

Renter: Kr 1 979,-

Avdrag: Kr 1 790,-

Kabel-tv: Kr 613,-

## Fellesgjeld

Kr 465 809 pr. 12.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Låne nummer: 00114850571, Husbanken.

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats pr. 12.01.2026: 4,15 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo pr. 12.01.2026: 2 406 556,-

Andel av saldo: 30 332,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2028

Flytende rente Husbanken.

Flytende rente Husbanken - Ikke IN-lån.

Låne nummer: 16368605011, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 12.01.2026: 5,05 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 94.

Saldo pr. 12.01.2026: Kr 34 563 208,-

Andel av saldo: 435 487,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2049)

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - Ikke IN-lån.

## Sikringsordning

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er skadeforsikringsselskapet borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp

innen 1. desember.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til det som er nevnt under felleskostnader påløper kostnader til f.eks strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av tv/internett utover grunnpakken som er inkludert i felleskostnader.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 352 pr. 31.12.2024

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 568 079 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 272 314 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens

nettsider.

## Beliggenhet

Boligen er beliggende i 3.etasje i Østre Lie III borettslag. Borettslaget er beliggende i et etablert og populært boligområde på Låby/Østre Lie. Her bor du med kort vei til både skole, barnehage, butikk og andre nødvendigheter i nærheten.

Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, og det er gangavstand til både idrettsanlegg og lekeplasser. Med kort kjøretur til Halden sentrum, har du enkel tilgang til byens servicetilbud, restauranter og kulturtilbud. Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplass rett i nærheten.

## Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i kort gangavstand fra borettslaget.

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta evt. kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

## Parkering

Parkering på oppmerkede plasser på borettslagets tomt. Det er mulighet for leie av parkeringsplass for Kr 150,- pr. mnd, pr. plass. Det er også mulig å leie garasjeplass, nye garasjeplasser Kr 450,- pr. mnd, pr. garasje eller eldre garasje kr 375,- pr. mnd, pr. garasje. Tildeling skjer etter ansiennitet på søkeliste. Se forøvrig borettslagets parkeringsbestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 16632 m<sup>2</sup>

Tomten er felles eiet for borettslaget. Pent stelt og opparbeidet med asfalterte parkerings -og garasjeområder, samt interne gangstier. Gressplen og hyggelige sitteområder. Tomten er definert med rød støysone fra vei.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/bolig datert 16.12.2002.

Det foreligger ferdigattest for 2 garasjeanlegg datert 28.01.2009.

Det foreligger ferdigattest for endring innvendig bygg - våtrom i bygg datert 26.09.2012.

Det foreligger ferdigattest for 5 avfallscontainere datert 20.03.2017.

Det foreligger ferdigattest for omleggin av utvendig vann, spillvann og overvann for to boligblokker / Båstadlundveien 71 og 69) datert 16.02.2019.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad toalettrom og vaskerom. Utskifting av avløpsrørstammer og samtlige rør for forbruksvann datert 18.06.2019.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

### LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftebalkong/bod og at dette derfor ikke er bruksendret. Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

## Innhold

Leiligheten er beliggende i 3. etasje og inneholder gang, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, 2 soverom og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda på 11 kvm. I tillegg har leiligheten 2 boder, hvor en av de ikke er bruksendret.

I tillegg kommer bod for oppbevaring i kjeller.

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 11 m<sup>2</sup>

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

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

### 3. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Gang, bad, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom, bod , kontor/bod.

BRA-b: 11 m<sup>2</sup> Innglasset veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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

## Standard

Gang: Boligen har en romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Her møtes du av en praktisk gang som fungerer som et naturlig knutepunkt mellom boligens ulike rom.

Kjøkken: Kjøkkenet har lys innredning med profilerte fronter fra 2013 og laminert benkeplate. Mellom

benkeplate og overskap er det flislagt, noe som gir et praktisk arbeidsområde. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger salget, uten noen form for garanti. Ved vindu er det plass til en hyggelig liten spiseplass.

Stue:

Stue og spisestue ligger i et åpent og romslig rom, malt i lyse farger. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til innglasset veranda på ca. 11 kvm - et ekstra oppholdsrom som kan nyttes store deler av året.

Bad/toalett:

Bad og toalettrom ble oppgradert i regi av borettslaget i 2018. Da også utskifting av rørstammer. Badet fremstår som moderne med flislagte overflater - beige fliser på gulv og hvite fliser på vegger - samt slett malt tak med innfelte spotter som bidrar til god belysning i rommet. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilsskap og høysskap som gir godt med oppbevaringsplass. Dusjen har innfellbare dører som gir en praktisk og plassbesparende løsning.

I tillegg finnes separat toalettrom, innredet med toalett, servant med skuffeløsning og speilsskap - en funksjonell løsning.

Vaskerom:

Vaskerommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018 og fremstår funksjonelt og velholdt. Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Vaskerommet er innredet med opplegg fro vaskemaskin, samt utslagsvask. Med adkomst fra både gnag og kjøkken har rommet en praktisk plassering som gjør det lett tilgjengelig i hverdagen.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverom er romslig og har en praktisk skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig inntrykk. Det

andre soverommet har vært benyttet som hobbyrom, og kan enkelt tilpasses både gjesterom, kontorløsning eller barnerom - fleksible løsninger gir muligheter for å skape rom som passer din livsstil.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast og soil.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler på vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet som ble utført på bad, toalett og vaskerom i 2018.

El.skap er plassert i fellesskap. 32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2\*16/15A/3\*10A med automatsikringer.

Røykvarsler plassert på soverom og stue.

Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

Brannslange på vaskerom.

Eksempel på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

Vegger: Malte slette vegger, tapet, brytning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel.

Himling: Malte slette vegger.

Stue og kjøkken er malt i 2016. Nytt lamiangulv i stue i 2021. Soveromsgulv fra 2016.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 11.08.25 og selgers egenerklærings skjema 15.05.26.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

Oppvaskmaskin og kjøleskap. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Ingeniør Håvard Hansen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har eid eiendommen siden 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 måneder.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradert bad, toalettrom, vaskerom og rørstammer i regi av borettslaget i 2018.

Arbeid utført av: Peab.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se pkt. vedrørende arbeid bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest datert 18.06.2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vært problemer med vann i kjeller i blokk 69, pga kommunens nett tok ikke unna regnvann. Utbedret av borettslaget.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeanlegg på borettslagets tomt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er regulert for ny butikk på coop tomten nær borettslagets eiendom.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært forekomst av skjeggkre i blokk 69, det er gjort tiltak fra borettslaget.

## Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

### UTVENDIG

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

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.

Skyvefelt med glass over rekkverk.

### INNVENDIG

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021.

Soveromsgulv er fra 2016.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte.

Heltre dør inntil boden i leiligheten.

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom montert i 2022

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

Forhold som har fått TG 2:

Utvendig - Vinduer

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

Vurdering av avvik:

Skader på pakning til vindu på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

Skifte pakning på soveromsvindu.

Det vil forhindre luftlekkasjer fra utettheter i pakningen mellom karm og ramme.

Innvendig - Overflater

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, tapet, brystning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel,

TAK: Malte slette vegger.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021.

Soveromsgulv er fra 2016.

Vurdering av avvik:

Sprekker i overgang vegg/tak på hovedsoverom, samt ufagmessige avslutning av tapet mot

skyvedørsgarderobe og gerikt til innerdør.

Merker i belegg i gang.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 12mm retningsavvik i gang, stue og det minste soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig - Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte.

Alle innerdører er skiftet i 2021.

Heltre dør inntil boden i leiligheten, døren er trolig fra byggeåret.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

Dør til boden har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbart behov for utskiftning.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Vanskelig å åpne/stenge hovedstoppekran på varmt og

kaldtvann.

Konsekvens/tiltak

Få rørleggerfirma til å utbedre stoppekranene. Ikke mulig å stenge disse i dag med håndkraft.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesskap.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2\*16A/15A/3\*10A 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. Dette er ukjent for eiere.

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

Ukjent Alt arbeid siden 2016 er utført elektrikerfirma iflg eier.

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 som ble utført på bad, toalett og vaskerom i 2018.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja. Den siste registrerte kontroll ble gjennomført

04.08.2016. Ingen registrert pålegg om utbedringer.

utført før 2016.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

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

Nei

Våtrom - 3.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjiktet er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via FDV dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider.

Konsekvens/tiltak

Innhent opplysninger om mulig.

Generelt om anlegget

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

Nei.

3.etasje - Vaskerom

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Innhent opplysninger om mulig.

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

Kjøkken - 3.etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredning er fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Skade i bunn av front ved kum.

Bruksslitasje og merker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer.

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

Ja

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

Ja

Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget ileiligheten siden det ikke foreligger dokumentasjon på arbeid

3.etasje - kjøkken - avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:  
Kullfilter er ikke skiftet.  
Konsekvens/tiltak  
Skifte ut kullfilteret. Manglende utskiftning medfører til redusert luktfjerning, samt opphoping av fett og partikler i kullfilteret.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Båstadlundveien 71B, 1781 HALDEN

Gnr. 63, bnr. 138, ideell andel 1/1  
i Halden kommune. Andelsnr. 49 i Østre Lie lll Borettslag  
med orgnr. 948543125

### Selger

Ingunn Merete Johansen og Odd Egil Johansen

### Borettslag

Østre Lie lll Borettslag

Organisasjonsnummer: 948543125

Andelsnummer: 49

Borettslaget består av 3 boligblokker med totalt 96 andeler.

Saker under arbeid og planlegging:  
Nytt dekke (papp) på takene av blokkene. Styret hadde en uttalelse fra taktekker i sommer 2024 som mente det ville holde noen år til.

Reparasjon av grunnmurene som har dårlig overdekning av armeringsjern. Samtidig se på nødvendig dreneringer. Dette er omfattende vedlikehold som må gjøres riktig, og som vil koste mye.

I de tilfeller borettslaget har vært utsatt for vann i

kjellerrom i blokk 69, så har det vært det offentlige (kommunens) avløpssystem som ikke tar unna vannet fra borettslagets område, og slår tilbake inn i sluk i kjellere.

Styret arbeider kontinuerlig med HMS systemet til borettslaget som har en rekke aktiviteter som skal vedlikeholde, enten av styret selv eller styrer aktiviteter eller avtaler borettslagets har med aktører på utsiden.

Borettslaget er pålagt å følge plan & bygningsloven av 1985 (BF85). Borettslagets 3 blokker skulle også hatt brannalarmanlegg i alle fellesrom, da i hver blokk. Røykvarslere er ikke nok, og følger ikke kravene.

Rensings av luftanlegget i borettslaget er på lista. Anbefalt at det blir utført hvert 5 år.

Fremtidig store prosjekter, som vil koste borettslaget mye penger, er EU sine krav om ENØK i alle boliger i Norge. Vesentlige tiltak må gjøres i Østre Lie lll borettslag. Det er snakk om tilskudd fra ENOVA. Dette vil bli et prosjekt som generalforsamlingen i borettslaget må ta stilling til når styret har jobbet frem et forslag.

Styret i Østre Lie lll borettslag har samarbeidet med tekn. avd. HABO i slike prosjekter.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Fornyelse av rør- og bad i alle blokkene (bad i boenhetene) ble utført i tiden april 2018 til mars 2019. Hovedentreprenør var PEAB valgt av styret etter anbudsrunder.

Varmepumpe, 1 stk. på hver blokk for forvarming av varmt vann. Ladeanlegg (infrastruktur) for El bil ble satt opp i 2021. Elisenberg Elektro ble valgt av styret til utførelsen. Det er satt opp 96 stk. parkeringer, en for hver andelseier. Lade robot må kjøpes av den enkelte som har El bil og vil lade.

Avtale med Norsk brannvern om vedlikehold og kontroll av brannsikringutstyr i boenhetene og i fellesområdene. Avtale inngått november 2022.

11. stk garasjer ble satt opp høsten 2021. De gamle ble revet.

10 stk. nye garasjer ble satt opp høsten 2023 utenfor 69 blokka. De gamle ble revet.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.  
Styreleder: Stein Erik Murud, tlf. 91381695.

Forretningsfører: Halden Boligbyggelag

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81563542

Husdyr: Ihht. borettslagets vedtekter §4-2(1) er dyrehold ikke tillat. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. (2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets øvrige beboers behov for å unngå de ulempene et dyrehold vil lede til. Dersom slikt samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av andelseier.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning

dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

## Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og trivselsregler ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

## Energiklasse

Ikke angitt

## Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad.

Selger har ikke tegnet Norgespris på strøm for denne boligen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelens arealdel 2023-2025, bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-030 Østre Lie, gnr. 63, bnr. 2,37,65,66 og 67.

Eiendommen er regulert til boligformål, delareal gangvei.

Området omfattes av reguleringsplan under arbeid G-740, som gjelder utvidelse av Coop-butikken.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På andelen er det

tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: ingen.

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter: ingen.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kr 27 818,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22% vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til

selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 3 068,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 0,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 5 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00

Andre utlegg Kr 35 093,-

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 41 818,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 58 376,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig | Partner  
 linda.torp.skogli@emera.no  
 Tlf: 414 24 189

## Meglerforetaket

Halden  
 Organisasjonsnummer 937554311  
 Blokkhusgata 5, 1767 HALDEN  
 Tlf: 414 24 189

## Salgsoppgavedato

21.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



BÅSTADLUNDVEIEN 71B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Halden	
Oppdragsnr.	
07260004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Egil Johansen	Ingunn Merete Johansen
Gateadresse	
Båstadlundveien 71B	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	81563542

Document reference: 07260004

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OEJ, IMJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar

- 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

Beskrivelse

Det er regulert for ny butikk på coop tomten nær borettslagets eiendom.

- 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

Beskrivelse

Det har vært forekomst av skjeggkre i blokk 69, det er gjort tiltak fra borettslaget.

Document reference: 07260004

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Egil Johansen	e5f3e12ef634d5f4c4be00 899937b4dc3d496b41	15.05.2026 10:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Merete Johansen	24f867feccad6c7ac6244f c406333175be993c55	15.05.2026 10:03:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 07260004

- 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>

# Tilstandsrapport



Leilighet



Båstadlundveien 71 B, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 63, bnr. 138



Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 19972-1851

Referansenummer: TB8597

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løssøre 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etg beliggende på Låby/Østre Lie i Halden kommune. Leiligheten er på ett plan med innglasset balkong.

Utvendig fasader fremstår i normal stand. Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

Bad, vaskerom og toalett er oppusset i regi av borettslaget i 2018.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021. Soveromsgulv er fra 2016. Leiligheten innehar en normal standard.

## Leilighet - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering. Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater. Skyvefelt med glass over rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrig er oppussing er utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021. Soveromsgulv er fra 2016.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte. Heltre dør inntil boden i leiligheten.

Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom montert i 2022.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Baderommet er innredet med servantinnredning og dusjhjørne med glassdører.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

#### Vaskerom

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket er malt.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad/åpen løsning mot kjøkkenet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredning er fra 2013.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utført med vegghengt toalett og servantinnredning.

Utlufting via mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast og soil.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesskap.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2\*16A/15A/3\*10A med automatsikringer.

Røykvarsler plassert på soverom og stue.

Brannslukningsapparat er plassert på soverom.

Brannslange på vaskerom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

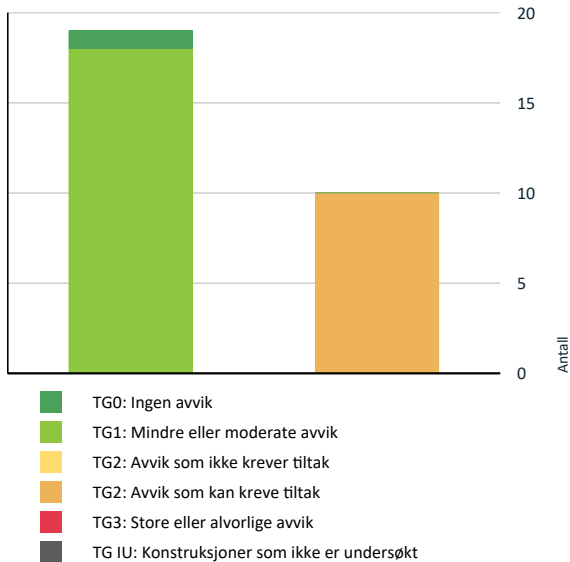
Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger for leiligheten.

Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftebalkong/bod og at dette derfor trolig ikke er bruksendret.

Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Våtrom > 3.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

-  **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1973

**Standard**  
Leiligheten innehar en normal standard

**Vedlikehold**  
Borettslaget har en god rehabiliteringshistorikk.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Skader på pakning til vindu på hovedsoverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skifte pakning på soveromsvindu.

Det vil forhindre luftlekkasjer fra utettheter i pakningen mellom karm og ramme.



### TG 1 Dører

Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.  
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.  
Skyvefelt med glass over rekkverk.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, tapet, brystning, miljøstrie, glassfiberstrie, trepanel,

TAK: Malte slette vegger.

Stuen og kjøkken er malt i 2016, forøvrigt er oppussing utført i senere tid.

Nytt laminatgulv i stue er fra 2021.

Soveromsgulv er fra 2016.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Sprekker i overgang vegg/tak på hovedsoverom, samt ufagmessige avslutning av tapet mot skyvedørgarderobe og gerikt til innerdør. Merker i belegg i gang.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 12mm retningsavvik i gang, stue og det minste soverommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

## TG 1 Radon

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

## TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils. To av dørene er kompakte. Alle innerdører er skiftet i 2021. Heltre dør inntil boden i leiligheten, døren er trolig fra byggeåret.

Årstall: 2021

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til boden har en eldre standard.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskiftning.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom montert i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon og fallskisser. Det er utført oppussing i regi av borettslaget.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført lokalt fall på over 16mm i fallsomen til dusj. Det er derfor utført over 1:50 fall til sluket i en radius på 80cm rundt sluket. Vannrett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse via FDV dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

### 3.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 3.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon og fallskisser. Det er utført oppussing i regi av borettslaget.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Det er utført fallforhold på 1:100 på hele vaskerommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt i sluket.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad/åpen løsning mot kjøkkenet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredning er fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i bunn av front ved kum.

Bruksslitasje og merker på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kullfilter er ikke skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut kullfilteret. Manglende utskiftning medfører til redusert luftfjerning, samt opphoping av fett og partikler i kullfilteret.

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utført med vegghengt toalett og servantinnredning. Utlufting via mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

Automatisk vannstopper plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanskelig å åpne/stenge hovedstoppekran på varmt og kaldtvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få rørleggerfirma til å utbedre stoppekranene. Ikke mulig å stenge disse i dag med håndkraft.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Årstall: 2018      Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentilert på vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesskap.

32A hovedsikring og 7 fordelingskurser på 20A/2\*16A/15A/3\*10A 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

# Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Dette er ukjent for eiere.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Alt arbeid siden 2016 er utført elektrikerfirma iflg eier.**
- 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 som ble utført på bad, toalett og vaskerom i 2018.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.08.2016. Ingen registrert pålegg om utbedringer.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten siden det ikke foreligger dokumentasjon på arbeid utført før 2016.**

## Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.



## 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 plassert på soverom og stue.  
Brannslukningsapparat er plassert på soverom.  
Brannslange på vaskerom.

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

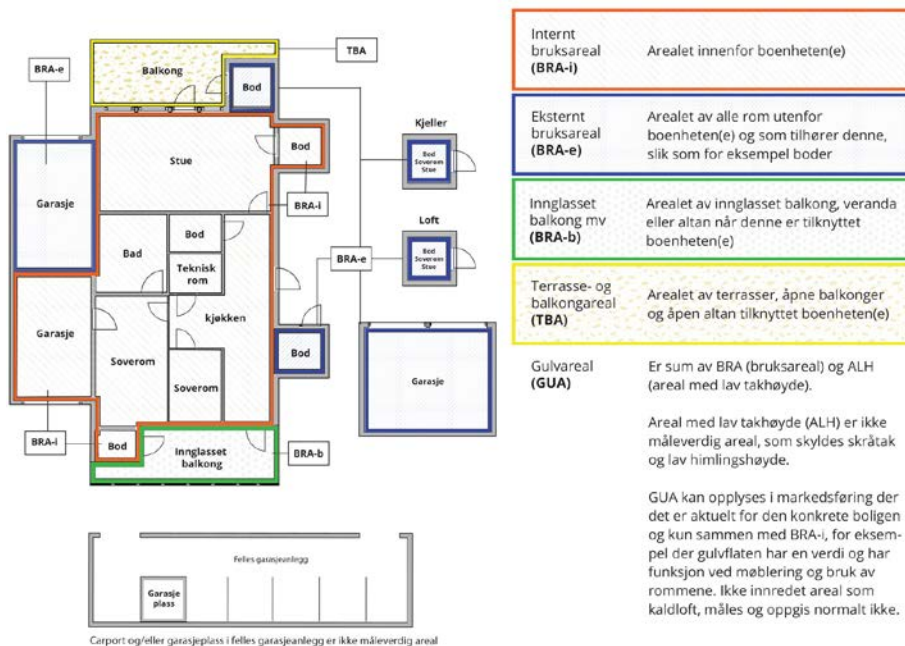
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	85		11	96	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger for leiligheten.

Kontor er ikke godkjent for dagens bruk siden dette opprinnelig er luftbalkong/bod og at dette derfor trolig ikke er bruksendret.

Rommet har ikke tilstrekkelig volum til å bli godkjent for oppholdsrom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt laminatgulv i 2021.

### 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

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	82	18

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Ingunn Merete Johansen	Kunde
	Odd Egil Johansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	63	138		0	16632.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Båstadlundveien 71 B

### Hjemmelshaver

Østre Lie 3 B/I

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
49/ØSTRE LIE 3 B/L	948543125	49	HABO	Johansen Ingunn Merete, Johansen Odd Egil

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel felleformue	Andel fellesgjeld
49	100	20 500	15 352    31.12.2024	476 034    14.07.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Båstadlundveien 71B ligger plassert ved Låby/Østre Lie i Halden kommune.  
Gode solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.  
Kort avstand til både skole, idrettsanlegg, buss og butikker.  
I tillegg kort vei til turområder.  
Det er ca 4km til Halden sentrum.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.  
Parkering på oppmerkede plasser.  
Muligheter for leie av garasje plass ved venteliste system.  
Klargjort for el.billading.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67  
Eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfaltert interveier, gressplen og beplantning.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1971

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81536542	Fullverdi		

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - nye innganger 2002	08.11.2001		Gjennomgått	5	Nei
Protokoll - generalforsamling 2025	13.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vedtekter	19.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Boligopplysninger	14.07.2025		Gjennomgått	2	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Slikprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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/TB8597>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Vedtekter

for Østre Lie III borettslag org nr. 948 543 125

tilknyttet Halden boligbyggelag vedtatt på generalforsamling 4. november 1986, sist endret 19.3.2024

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Østre Lie III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Halden Kommune rett til å eie inntil 10 % av andelene, samt at Østre Lie III borettslag har rett til å eie en andel.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Dyrehold**

(1) Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

(2) En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. (Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger)

(3) Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår.

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslaget område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
- Alle katter skal kastreres/steriliseres.
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseiere å selge andelen og også fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 6.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår

(4) Nærmere bestemmelser om søknad m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

#### **4-3 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, el - anlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, el - anlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Ved oppussing skal det pålegges og legges et godkjent lyddempende lag under parkett eller laminatgulv. Vifter skal ikke kobles til lufteanlegget. Ved installasjon av kjøkkenvifte må det installeres vifte med kullfilter.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem.

Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styre skal ha en kopi til sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Ved bytte av sluk, ved oppussing av badetrom, benyttes autorisert rørlegger og spesifisert regning sendes borettslaget.

(4) Borettslaget, ved styret har ansvaret for vedlikeholdet av balkongene. Dette gjelder det innvendige så vel som det utvendige vedlikeholdet. Feil og mangler med skyveglassene skal meldes til styret med en gang dette oppdages.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(7) Vanlig vedlikehold av garasjene gjøres av borettslaget.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på trivselsreglene. Disse blir gitt ut i eget skriv.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side . Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Trivselsregler for Østre Lie III borettslag.

Sist endret i generalforsamling 19. mars 2024

Det er viktig at vi som bor i et borettslag tar hensyn til hverandre slik at alle kan trives og ha det bra. Derfor er det nødvendig å ha visse regler for beboernes bruk av boligen og fellesarealene. Slike regler blir også kalt ordensregler og er av mer praktisk art enn vedtektene. Disse reglene kan sammenlignes med "trafikkregler" for bomiljøet og skal sikre at naboer tar tilstrekkelig hensyn til hverandre, noe som igjen fremmer trivsel og et godt bomiljø. Følgende trivselsregler skal hjelpe oss med å få til dette.

## **1. Ro i leilighetene og i uteområdene**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer. I følge norsk lov er det ikke adgang til å bråke/forstyrre på noe tidspunkt av døgnet. Det fremgår av borettsloven § 5-11 at bruken av leiligheten ikke på urimelig eller unødvendig måte skal være til skade eller ulempe for andre beboere.

Det skal være helt ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

**2. Oppussing/vedlikehold** som skaper mye sjenerende støy og bråk, bør bare foregå mellom kl. 08.00 og kl.19.00 mandag til fredag. På lørdager mellom kl.08.00 og 16.00. På søndager skal støyende oppussingsaktiviteter ikke forekomme!

## **3. Parkering av kjøretøyer i borettslaget og kjøring i området**

For parkering av kjøretøy og kjøring i området, se egne bestemmelser for borettslaget. Disse er vedlegg til trivselsreglene.

Det er den enkelte andelseier/beboer som får besøk som har ansvaret for at de besøkende parkerer på gjesteparkeringsplassene.

## **4. Antenner/parabol**

Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget sette opp antenner/ parabol på eiendommen.

## **5. Dyrehold**

1. Dyrehold er ikke tillatt. Dog kan en andelseier holde dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
2. En andelseier som har et særlig behov for å holde dyr kan søke styret om dispensasjon fra forbudet. Slik søknad sendes borettslagets styre.
3. Styret kan gi samtykke til slikt dyrehold etter en interesseavveining mellom andelseiers behov for dyreholdet og borettslagets, samt øvrige beboeres behov for å unngå de ulemper et dyrehold vil lede til. Et samtykke kan ikke omfatte rett til hold av flere enn et dyr med mindre særlige grunner foreligger.
4. Dersom samtykke gis, skal det fastsettes vilkår. Disse vilkår er som følger:

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom.
- Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseier å selge andelen og fravike boligen, jfr borettslagets vedtekter punkt 6
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår

Disse vilkår samt andre vilkår styret måtte fastsette, vil også fremkomme av avtalen mellom borettslaget og andelseier/beboer.

5. Før dyreholdet etableres (etter gitt samtykke) skal det inngås en avtale mellom beboer og andelseier (samt eventuelt beboer om denne er dyrets eier). Dyrehold må ikke etableres i borettslaget før slik avtale er mottatt av styret i undertegnet stand.

6. En slik avtales varighet utløper når det dyr avtalen omhandler ikke lenger er i live el ikke lenger er tilknyttet andelseier (omplassert e.l) Ny avtale må inngås dersom en andelseier ønsker å opprette nytt dyrehold.

## **6. Søppel**

Det er kildesortering av søppel i borettslaget. Alt matavfall/organisk avfall skal legges i utdelte poser og legges i merkede søppeldunker ute. Restavfallet legges i merkede søppeldunker ute.

For papir, melkekartonger, papp og glass er det egne dunker i eget rom i øvre garasjerekke. Annen søppel må leveres på en miljøstasjon. Kontakt vaktmester/styret i tvilstilfeller.

Alt reklamemateriell som kommer i postkassene eller sammen med aviser, skal den enkelte beboer selv fjerne fra oppgangen, og ikke bare legge det igjen på gulvet.

## **7. Fellesrom i kjellere**

Fellesrommene skal holdes ryddige, og ikke benyttes til oppbevarings- plass for kasserte ting.

Sykler kan settes i fellesrommene, og ikke under trappene i oppgangen.

## **8. Balkongene/uteområdet**

Tørking og lufting av tøy i uteområdet og på balkongene på søndager og helligdager bør ikke forekomme.

Det skal ikke henges blomsterkasser verken på utsiden eller innsiden av balkongfrontene. Det skal ikke benyttes kullgriller, gassgriller eller gassvarmere på balkongene.

### **9. Brannvern.**

Styret har det overordnede ansvaret for brannvernet i fellesområdene i borettslaget. Styret har også et ansvar for at boenhetene er utstyrt med et riktig antall røykvarslere og slukkeutstyr, mens hver andelseier/beboer skal påse at dette finnes i boenheten, og rapportere til styret hvis avvik. Alle boenheter skal være utstyrt med husbrannslange/pulverapparat og minst 2 stk. røykvarslere

Styret i borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern for årlig kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr, og at dette utstyret fungerer. Norsk Brannvern bytter batterier i røykvarslerne. Styret mottar rapport fra Norsk Brannvern gjennomgangen.

Dette er en del av styrets HMS ansvar

### **10. Bruk av vaskemaskiner/tørketromler**

Vasking av klær med vaskemaskin skal ikke forekomme etter kl. 2100 på hverdager, og ikke etter kl. 1600 på dager før søndag og helligdager, dvs. ikke vasking på søndager og helligdager. Avvik fra disse reglene skal varsles naboen.

### **11. Utleie av garasjer.**

Østre Lie III borettslag har pr. dato 55 stk. garasjer som leies primært ut til boende andelseiere. Hvis andelseier fremleier sin leilighet over en bestemt periode (max. 3 år i.f. borettsloven), kan fremleietaker disponere garasjen hvis han har bil som er i bruk. Hvis ikke, skal garasjen tilbake til borettslaget for utleie til andre andelseiere i denne perioden. Det betales en månedlig leie for garasjene fastsatt av styret. Viser ellers til borettslagets Parkeringsbestemmelser.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 63, Bruksnr 138	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	107 Remmen
Veiadresse:	Båstادلundveien 69 A, gatenr 1840 1781 Halden	<b>Valgkrets:</b>	3 Låby
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2020702 Berg
		<b>Tettsted:</b>	1 Halden
Veiadresse:	Båstادلundveien 69 B, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 69 C, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 71 A, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 71 B, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 71 C, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 73 A, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 73 B, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Båstادلundveien 73 C, gatenr 1840 1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Båstادلundvn. 69-71-73	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	07.05.1971	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	16 632,4 kvm	<b>Skyld:</b>	0,17		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024		Mottaker	3101/63/138	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024				
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020		Mottaker	3101/63/138	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Skylddeling	Forretning: 07.05.1971		Avgiver	3101/63/2	-16 547,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/63/138	16 547,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 11: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Båstadlundveien 71 A	H0101	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0102	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0103	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0201	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0202	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0203	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0301	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0302	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0303	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0401	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0402	Bolig					
Båstadlundveien 71 A	H0403	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0101	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0102	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0201	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0202	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0301	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0302	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0401	Bolig					
Båstadlundveien 71 B	H0402	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0101	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0102	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0103	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0201	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0202	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0203	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0301	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0302	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0303	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0401	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0402	Bolig					
Båstadlundveien 71 C	H0403	Bolig					
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt i bruk (GAB):	
Bygningsnr:	145035961		Antall boliger:	32
			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 11: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Båstadlundveien 73 A	H0101	Bolig					
Båstadlundveien 73 A	H0102	Bolig					
Båstadlundveien 73 A	H0103	Bolig					

Båstadlundveien 73 A	H0201	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0202	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0203	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0301	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0302	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0303	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0401	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0402	Bolig
Båstadlundveien 73 A	H0403	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0101	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0102	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0201	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0202	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0301	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0302	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0401	Bolig
Båstadlundveien 73 B	H0402	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0101	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0102	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0103	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0201	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0202	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0203	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0301	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0302	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0303	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0401	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0402	Bolig
Båstadlundveien 73 C	H0403	Bolig
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger: 32
Bygningsnr:	145035988		Antall etasjer: 4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 11: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Båstadlundveien 69 A	H0101	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0102	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0103	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0201	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0202	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0203	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0301	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0302	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0303	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0401	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0402	Bolig					
Båstadlundveien 69 A	H0403	Bolig					
Båstadlundveien 69 B	H0101	Bolig					

Båstadlundveien 69 B	H0102	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0201	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0202	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0301	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0302	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0401	Bolig
Båstadlundveien 69 B	H0402	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0101	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0102	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0103	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0201	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0202	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0203	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0301	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0302	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0303	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0401	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0402	Bolig
Båstadlundveien 69 C	H0403	Bolig
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger: 32
Bygningsnr:	145035996		Antall etasjer: 4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8								
H02	8								
H03	8								
H04	8								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	27.11.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	28.11.2006
Energikilde:		BRA annet:	114,0	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	24614042			Antall etasjer: 1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				114,0	114,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden Boligbyggelag

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.11.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.11.2006
Energikilde:		BRA annet:	65,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	65,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24614271			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden Boligbyggelag

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.11.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.11.2006
Energikilde:		BRA annet:	76,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	76,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24614298			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden Boligbyggelag

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 7 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.11.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.11.2006
Energikilde:		BRA annet:	114,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	114,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:  
Bygningsnr: 24614301

Antall boliger:  
Antall etasjer: 1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				114,0	114,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden Boligbyggelag

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 8 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	126,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24620417			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				126,0	126,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden BBL

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 9 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	162,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24620425			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				162,0	162,0				

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Halden BBL

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 10 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	198,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.08.2021
Energikilde:		BRA annet:	198,6	Ferdigattest:	26.10.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	198,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300917690			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				198,6	198,6				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 11 av 11: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	198,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.08.2023
Energikilde:		BRA annet:	180,6	Ferdigattest:	22.11.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	180,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301233760			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

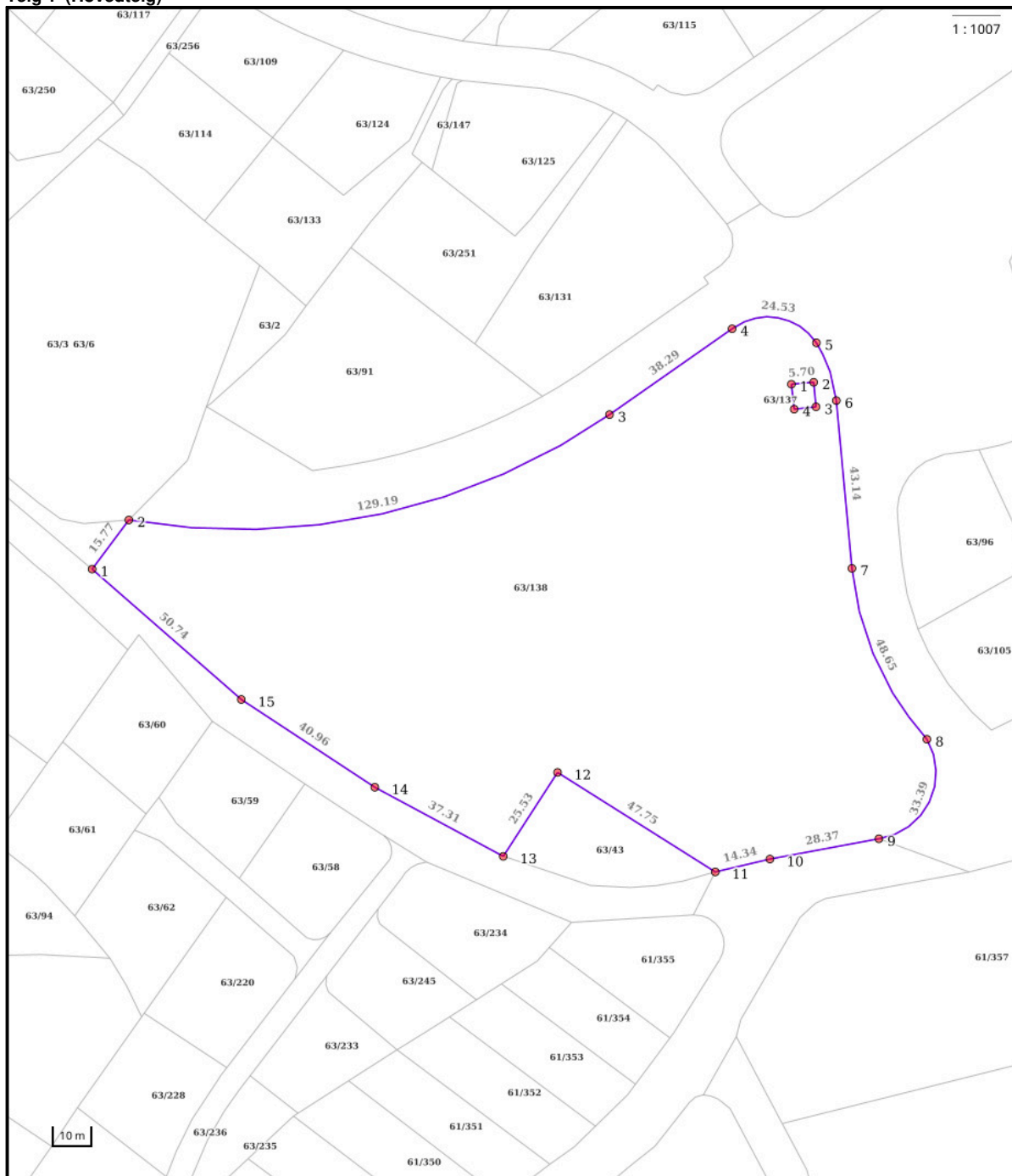
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				180,6	180,6				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- - Veikant

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater**

**Areal:** 16 632,40m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 093,84	635 113,04	15,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-166,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 107,26	635 121,31	129,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-166,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 145,17	635 241,46	38,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 169,86	635 270,72	24,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 168,23	635 292,55	15,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	33,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 153,95	635 298,93	43,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 111,54	635 306,82	48,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-76,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 069,61	635 329,86	33,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	17,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 043,16	635 319,86	28,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 035,46	635 292,55	14,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 557 030,95	635 278,94	47,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 557 052,68	635 236,42	25,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 557 030,08	635 224,55	37,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 557 044,68	635 190,21	40,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 064,07	635 154,13	50,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 157,10	635 287,15	5,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 158,18	635 292,75	6,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 151,94	635 293,95	5,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 150,86	635 288,35	6,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 18.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	63	<b>Bruksnr.</b>	138	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Båstadlundveien 71B, 1781 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.

<b>Id</b>	G-KPLAN	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2035.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2035.%20KDD%204.3.24.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	16 633 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BA30

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-740
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Trymsvei 32

<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	28.08.2025	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2645/1156727.PDF">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2645/1156727.PDF</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	204 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Veg
	<b>Feltnavn</b>	o_V1
	<b>Delareal</b>	54 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
	<b>Feltnavn</b>	o_AVG4
	<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fortau
	<b>Feltnavn</b>	o_FO2
<b>Id</b>	G-030	
<b>Navn</b>	Lie østre, gnr 63 bnr 2,37,65,66, og 67	
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	20.12.1969	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/10/G-030.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/10/G-030.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	133 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gangvei
	<b>Delareal</b>	16 166 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Blokkbebyggelse
<b>Id</b>	G-709	
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Konglelund	
<b>Plantype</b>	Detaljregulering	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	12.05.2022	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1930/Reguleringsbestemmelser%2C%20dater%2006.09.19%20og%20sist%20revidert%2004.04.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1930/Reguleringsbestemmelser%2C%20dater%2006.09.19%20og%20sist%20revidert%2004.04.22.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	20 m <sup>2</sup>
	<b>RPHensynsonenavn</b>	H140_9
	<b>RPSikring</b>	Frisikt
	<b>Delareal</b>	20 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	BBB4



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

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



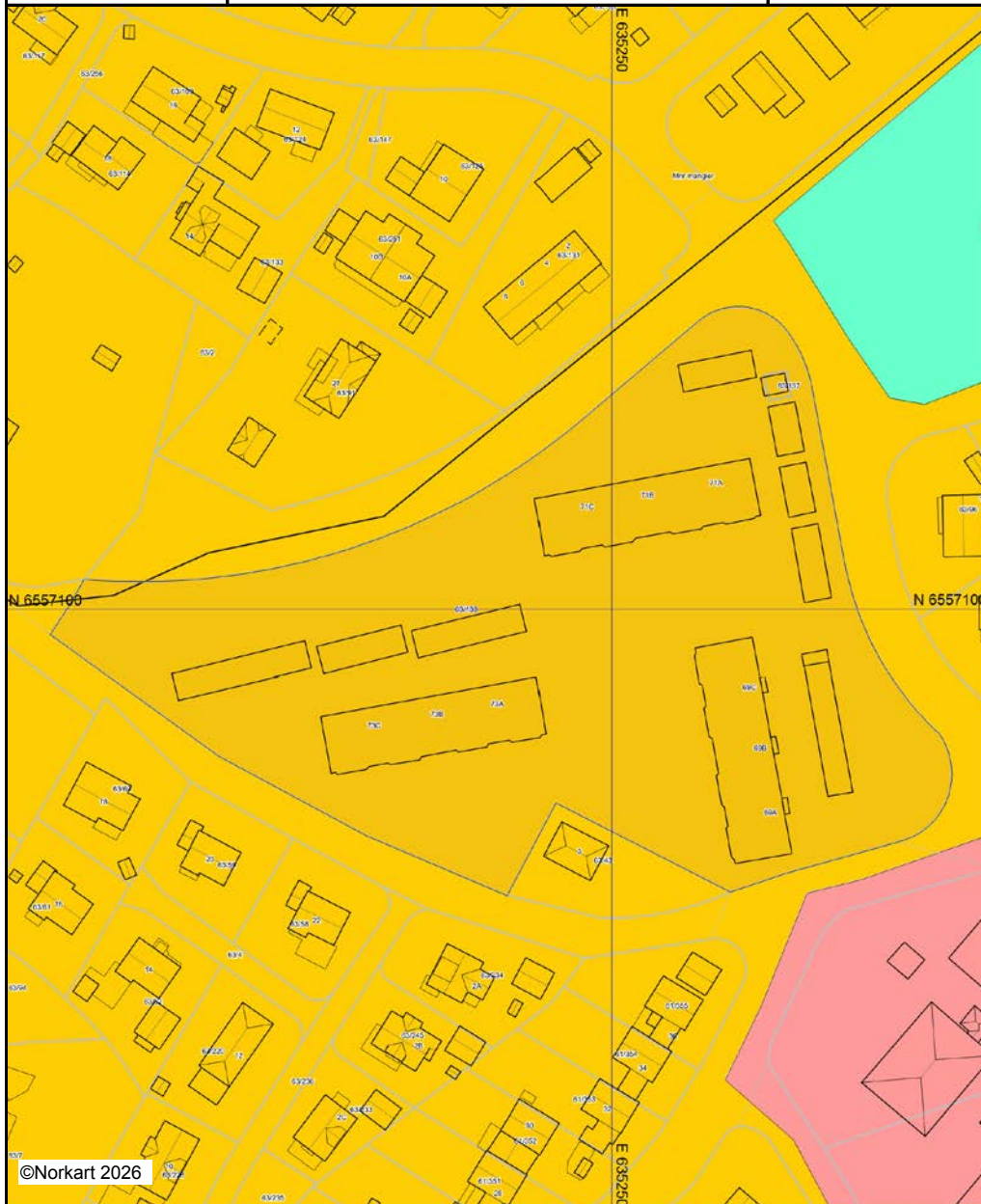
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 63/138  
Adresse: Båstadlundveien 71B  
Utskriftsdato: 18.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32




©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*


 Grense for retningslinjeområde

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

 Faresone grense

 Båndlegginggrense


 Bebyggelse og anlegg - nåværende


 Tjenesteyting - nåværende

 Blågrønnstruktur - nåværende

 Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

 Planområde


 Grense for arealformål


 Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

 Vegg frittstående

### *Bygninger*


 Taksprang Bunn


 Bygning


 Takkant

 Bygningsdelelinje


 Grunnmur

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-63/138, Båstadlundveien 71B, 1781 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	07.07.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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	0.88 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.84 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	102.6 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	1.1 km

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

## Flomfaresoner

Sist sjekket: 07.07.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

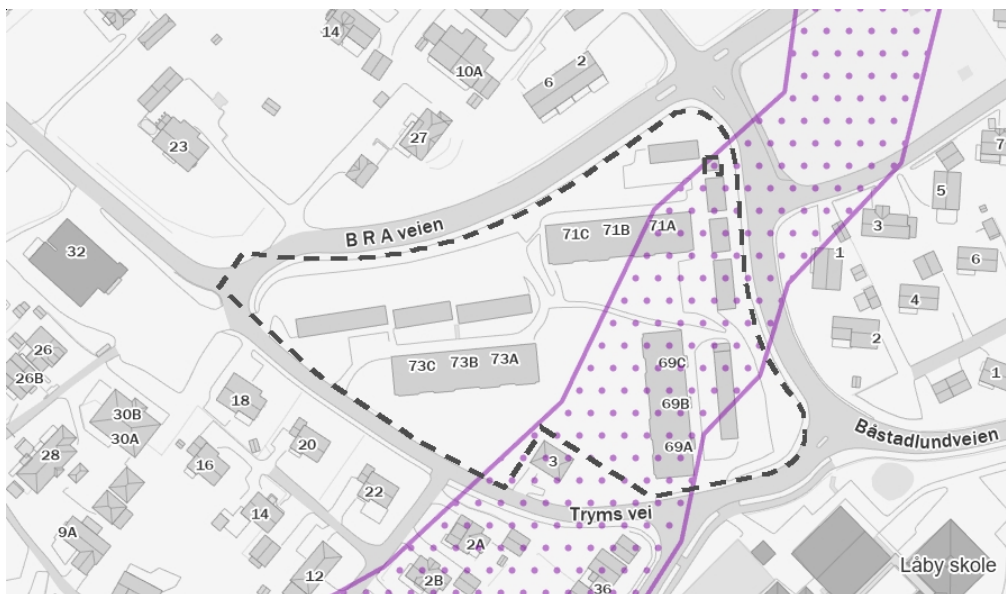
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

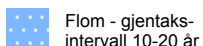
10-20 år



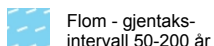
### Tegnforklaring



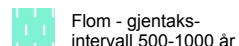
Vann / elv



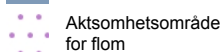
Flom - gjentaktsintervall 10-20 år



Flom - gjentaktsintervall 50-200 år



Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

### Beskrivelse

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

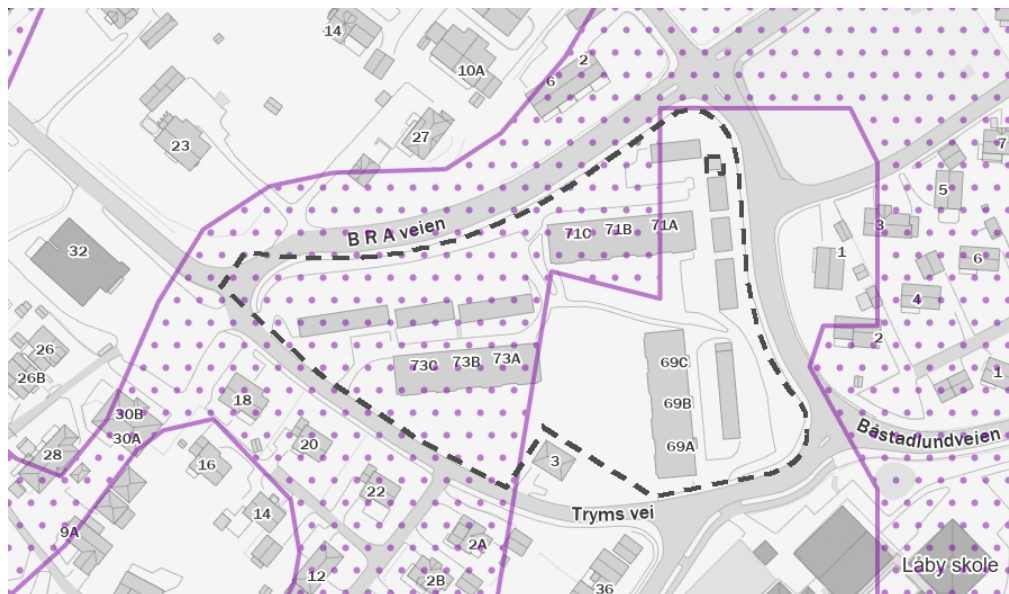
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)






## Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 07.07.2025

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
---	---	---	--

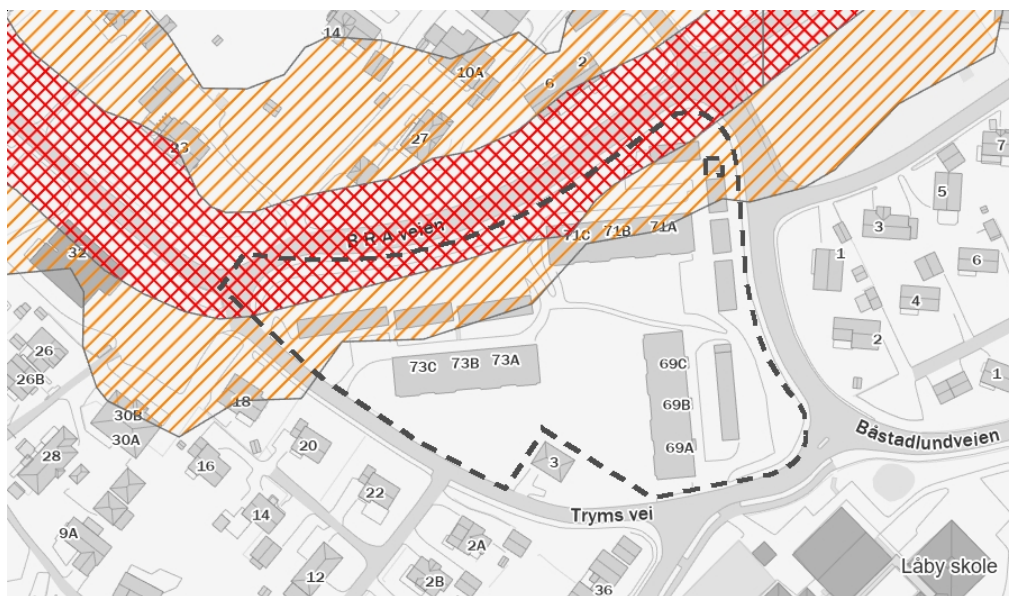
### Beskrivelse

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 kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Nabolagsprofil

Båstadlundveien 71B - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Østre Lie Linje 34	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Halden stasjon Linje RE20	7 min 🚶 3.7 km
🚏 Halden bussterminal Buss, tog	7 min 🚶 3.7 km

## Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 🚶 5.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Glenneveien	10 min 🚶
🚗 Høgskolen i Østfold nr. 2	12 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

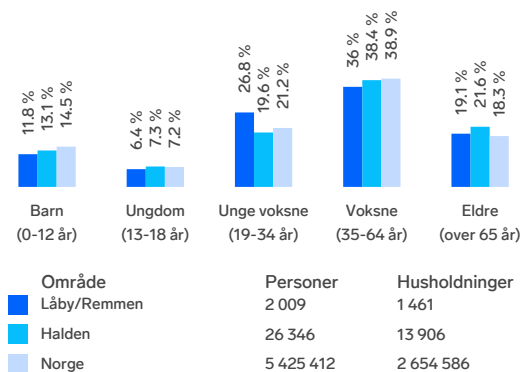
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 🚶 0.8 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 🚶 0.9 km
Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 🚶 1.2 km

## Dagligvare

Spar Halden	7 min 🚶
Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.2 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

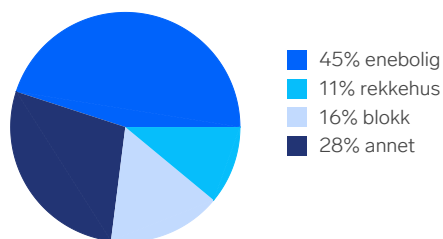
 **Trafikk**  
Lite trafikk 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

-  Låby skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Høyskolen i Østfold 10 min   
Aktivitetshall, fotball 0.8 km
-  Spenst Halden avd. Brødløs 14 min 
-  Nivå Trening 6 min 

## Boligmasse







«Nærhet til byen. God kommunikasjon. Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort vei til skog og mark»

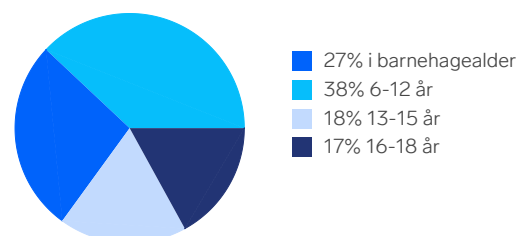
Sitat fra en lokalkjent



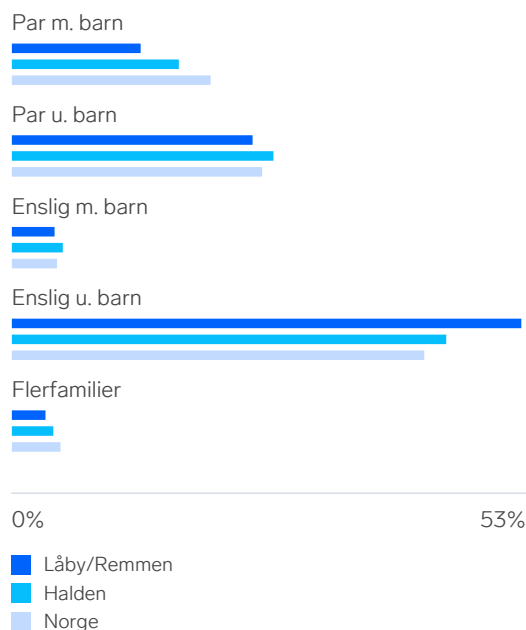
## Varer/Tjenester

-  Tista Senter 6 min 
-  Apotek 1 Brødløs Halden 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

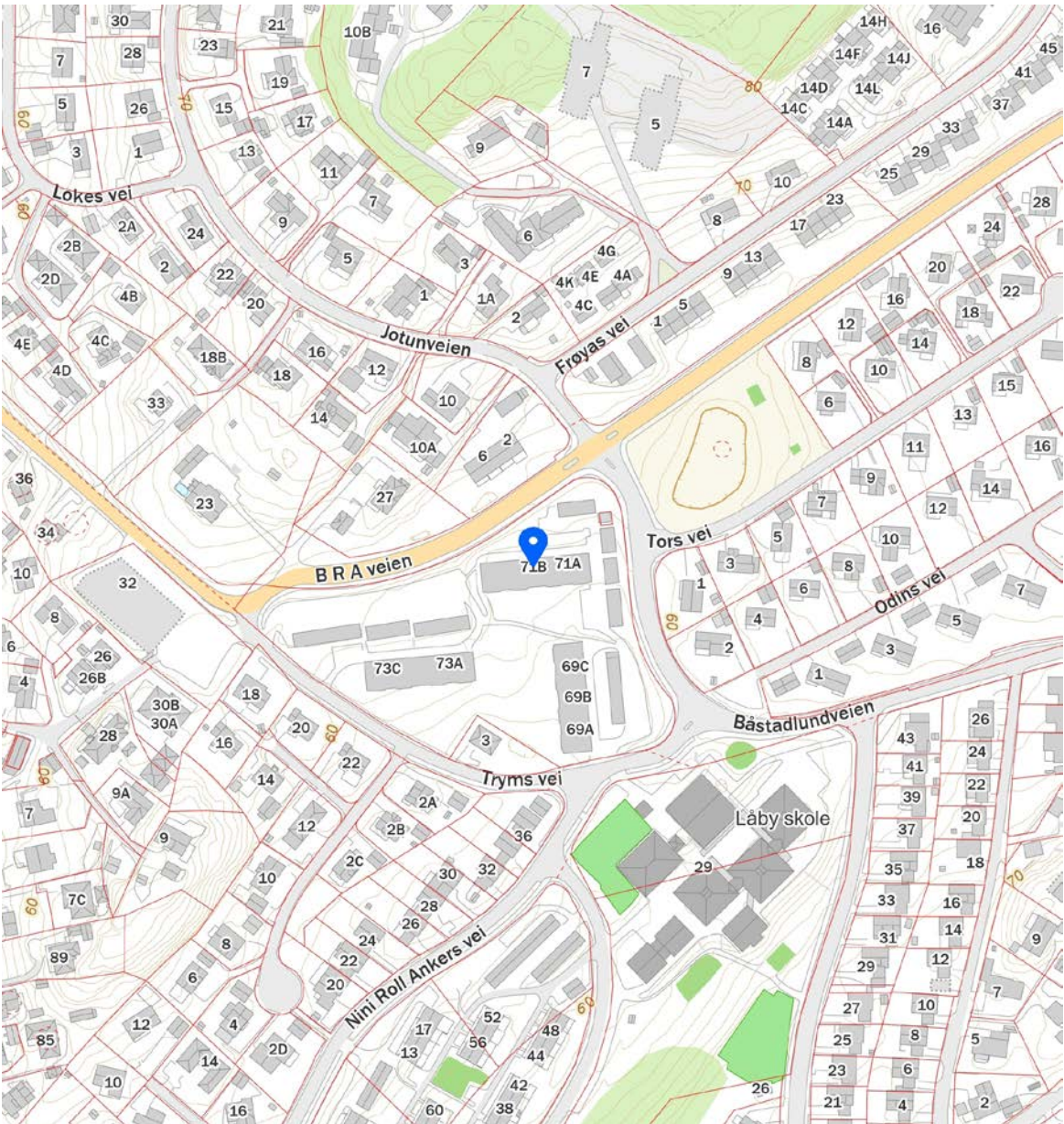
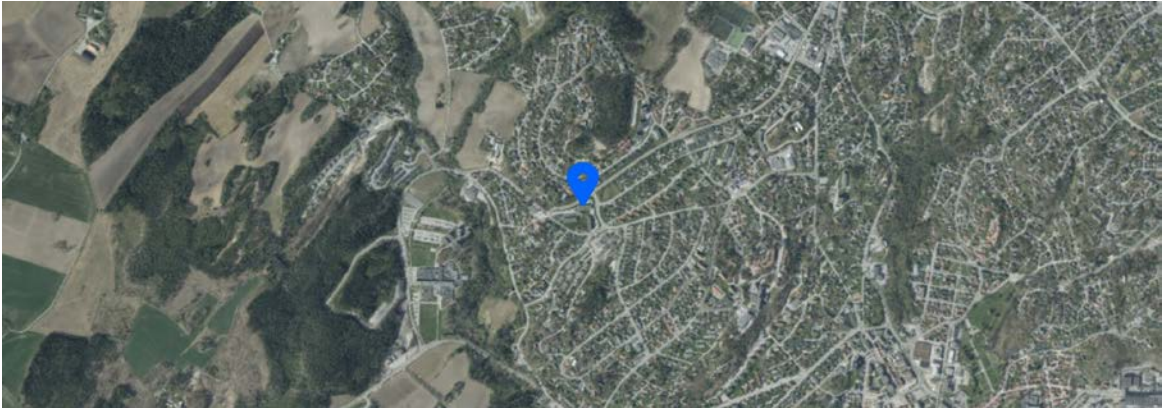


## Sivilstand

Sivilstand	Låby/Remmen	Halden	Norge
Gift	30%	33%	33%
Ikke gift	55%	54%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



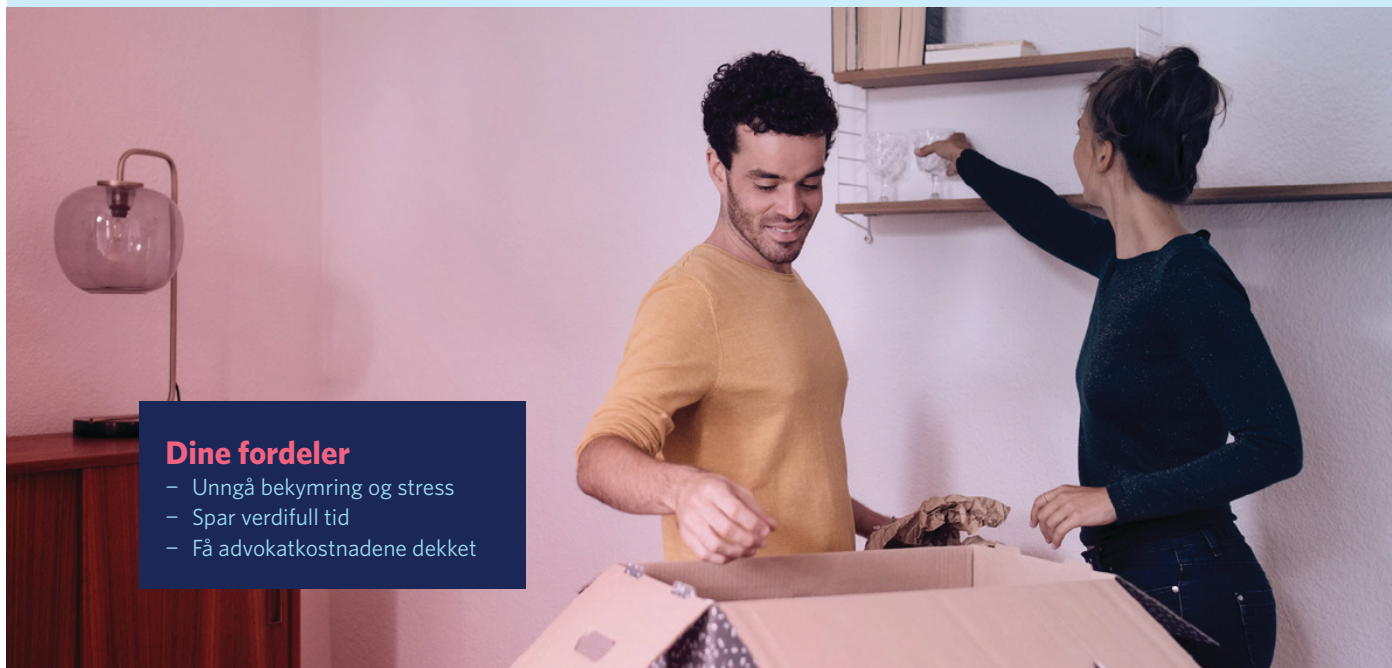
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig |

[linda.torp.skogli@emera.no](mailto:linda.torp.skogli@emera.no)

+47 414 24 189

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.

# Budskjema



Linda Torp Skogli  
linda.torp.skogli@emera.no  
414 24 189

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Halden  
414 24 189

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING