

Forstrøms vei 3B

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

63/80 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4738 m² (eiet)

TOTALPRIS

1 862 034,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 960,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 170 944,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

34 694,-

BYGGEÅR

1959

Din megler



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig

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.



Lettstelt og praktisk 2-roms leilighet - oppvarming inkl. i felleskostnader - innglasset veranda - heis - sentralt!

Linda Torp Skogli v/Emera Eiendomsmegling Halden ønsker velkommen til en lettstelt andelsleilighet beliggende i 2.etasje med enkel adkomst via heis eller trapp.

Leiligheten har en praktisk planløsning og består av entré/gang, soverom, bad, kjøkken og romslig stue med utgang til innglasset balkong. Det medfølger i tillegg to boder - en i første etasje og en på loftet, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Dette er et ideelt hjem for deg som ønsker en praktisk og komfortabel bolig med god tilgjengelighet.

Høydepunkter:

- Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet.
- Gode kollektivforbindelser.
- Oppvarming inkl. felleskostnader.
- Velholdt borettslag.
- Alle vinduer byttet vår 2026 (unntatt soverom).
- Innglasset veranda med åpningsbare vinduer.
- Godt med garderobeløsning og bodplass.



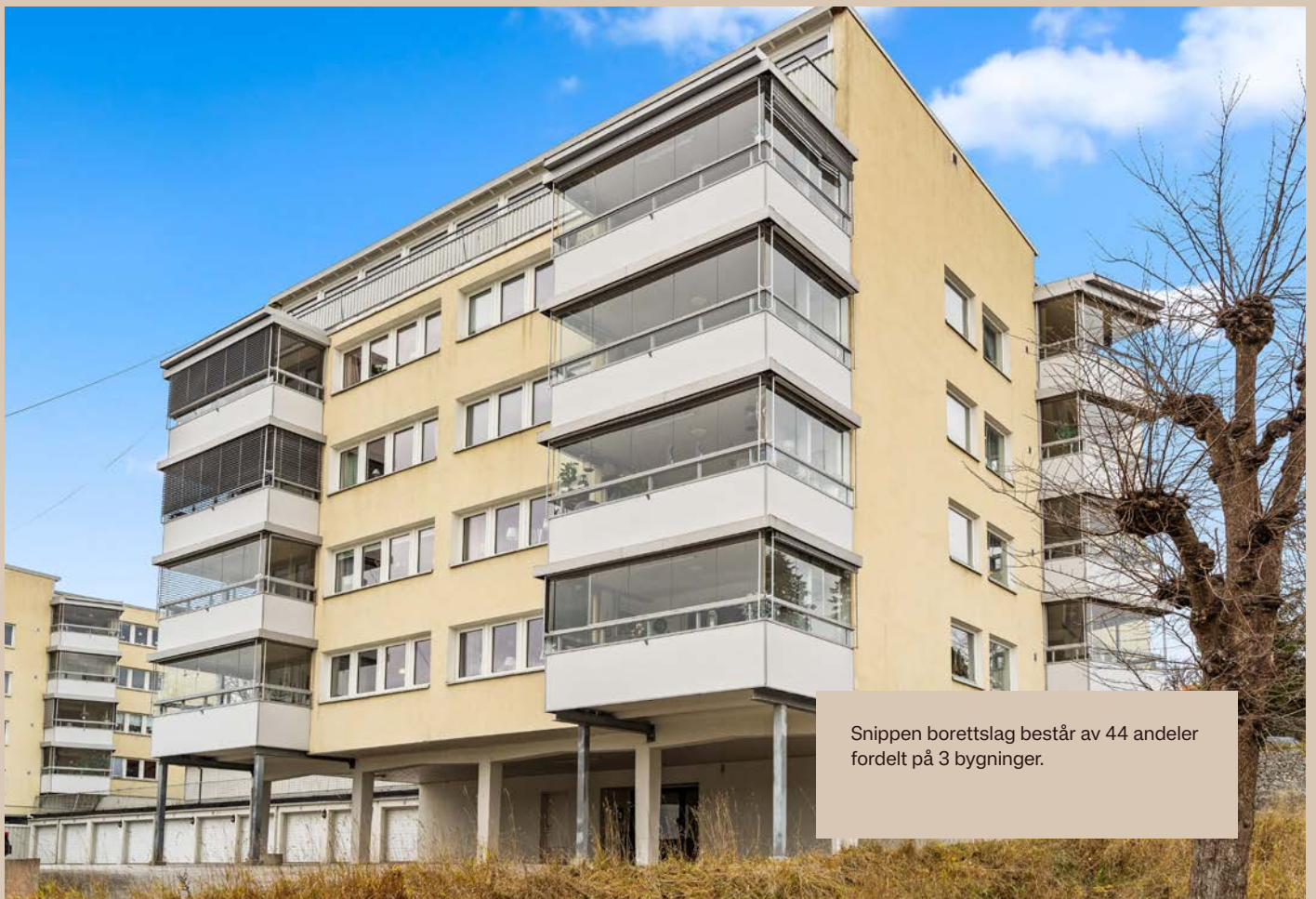
En lettstelt leilighet beliggenhet i 2. etasje med enkel adkomst via trapp eller heis.



Det er nylig byttet vinduer i borettslaget (alle vinduer mot unntak av vinduer på soverom).



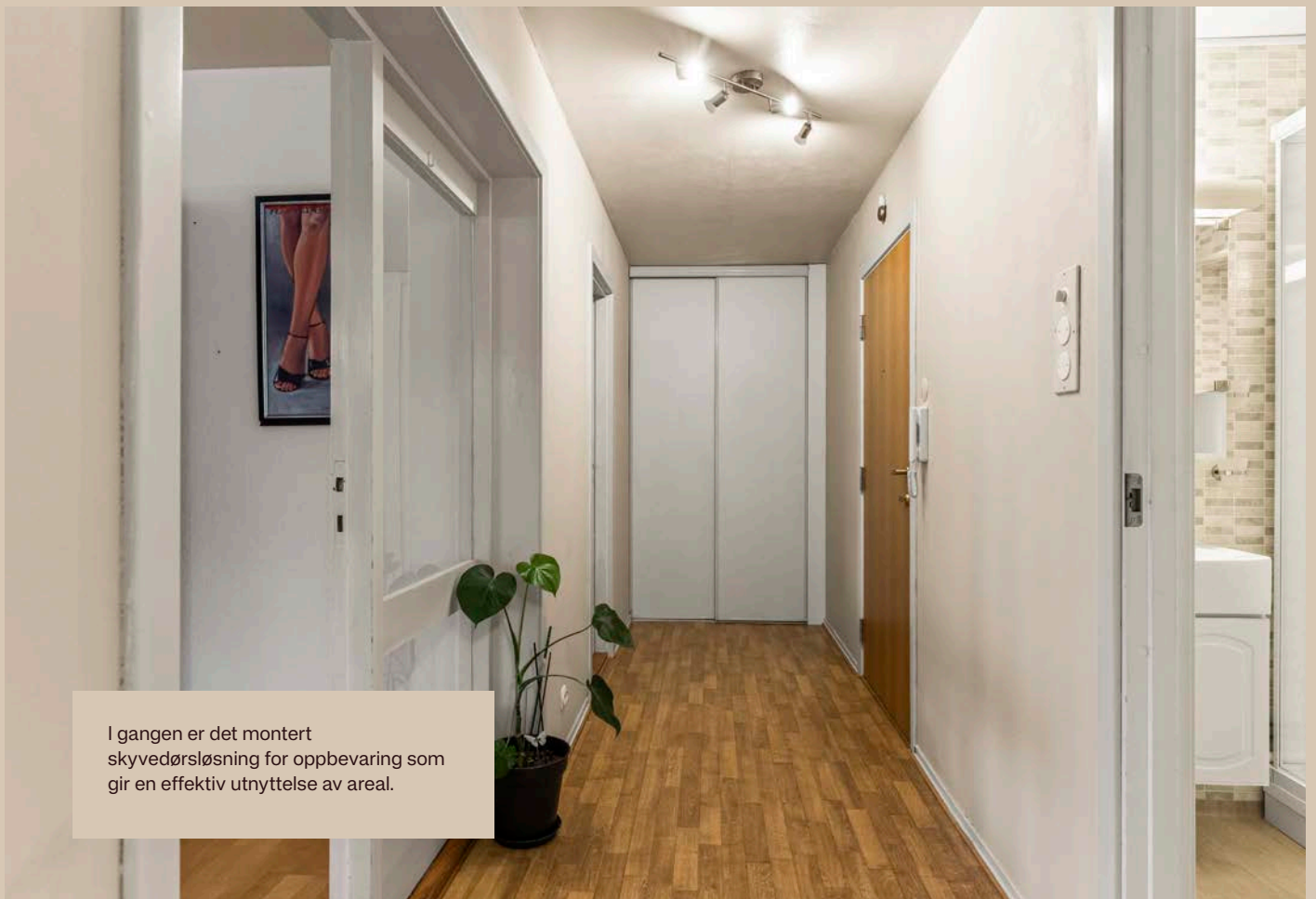
En bolig med lett tilgjengelighet til det meste.



Snippen borettslag består av 44 andeler fordelt på 3 bygninger.



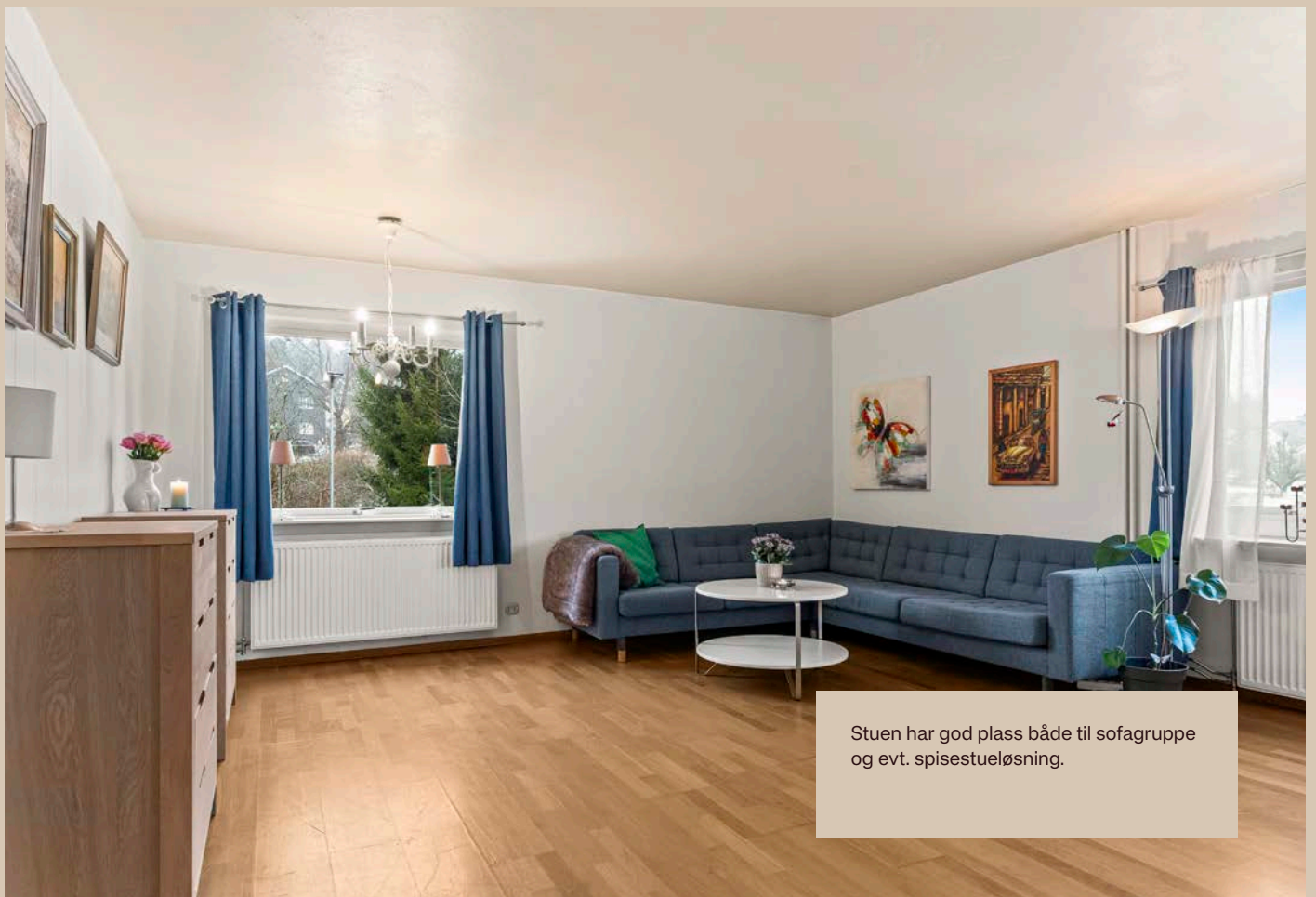
Lys gang (malt i 2026) som gir en åpen løsning inn mot stue og som binder boligens planløsning praktisk sammen.



I gangen er det montert skyvedørløsning for oppbevaring som gir en effektiv utnyttelse av areal.



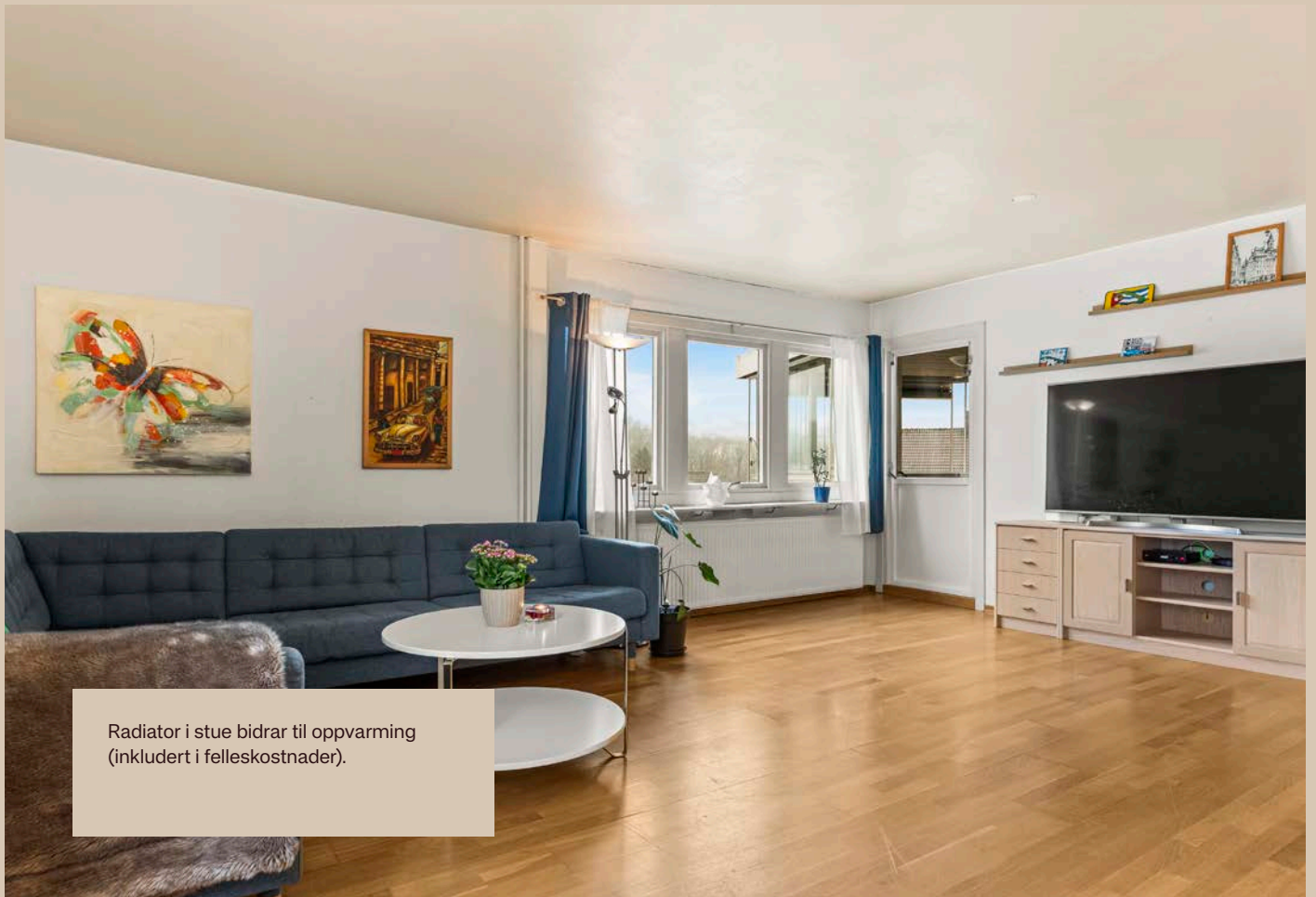
Romslig og møbleringsvennlig stue.



Stuen har god plass både til sofagruppe og evt. spisestueløsning.



Stue.



Radiator i stue bidrar til oppvarming (inkludert i felleskostnader).



Fra stuen er det utgang til innglasset veranda med åpningbare vinduer som kan skyves til siden for å åpne helt opp.



Kjøkken har plass til bord om det er ønskelig med spiseplass på kjøkken.



Kjøkken ble oppgradert i 2016 og fremstår som lyst og tidløst. Innredning med profilerte fronter.



Det er flislagt mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Integreerte hvitevarer.



Innglasset veranda gir en forlengelse av stuen og et koselig uterom til boligen.



Borettslaget ligger i et etablert område med gangavstand til sentrum.





Bad er utstyr med lys baderominnredning med servant og skap. I tillegg er det montert speilsskap



Soverommet er malt i mørk blåtone som gir ro- Det er god plass til møblering på soverom.

Plantegning



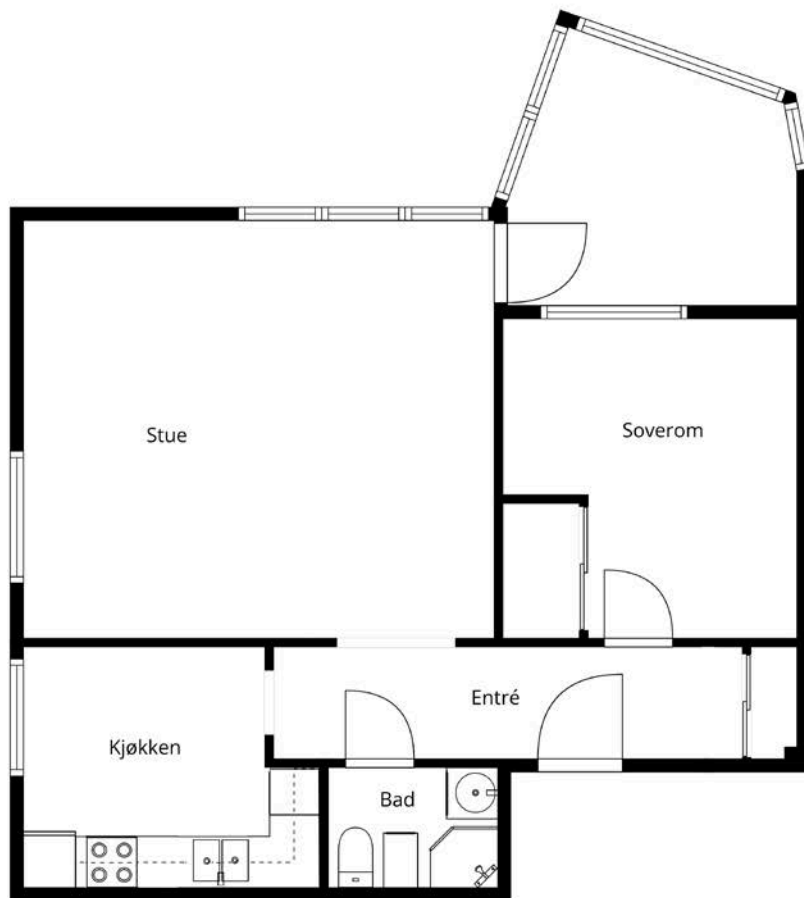


FOTO
etactera

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



FORSTRØMS VEI 3B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 1 690 000

Omkostning kjøper

1 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 691 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 700 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 862 034

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 960,- pr. mnd

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

Felleskostnader: Kr 3 063,-

Renter: Kr 803,-

Avdrag: Kr 718,-

Brenselkostnader: Kr 836,-

Trappevask: Kr 110,-

Kabel-tv: Kr 614,-

Fellesgjeld

Kr 170 944 pr. 29.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 12134604547, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 29.01.2026: 5,05 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 35.

Saldo pr. 29.01.2026: Kr 2 031 741,-

Andel av saldo: 43 981,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2013(siste termin 30.09.2034)

Flytende rente DNB.

Flytende rente DNB - Ikke IN-lån

Lånenummer: 16365621644, DNB Bank ASA.

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats pr. 29.01.2026: 5,05 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 66.

Saldo pr. 29.01.2026: Kr 5 865 247,-

Andel av saldo: 126 964

Første termin/første avdrag: 30.09.2022(siste termin 30.09.2042)

Flytende rente DNB.

Rehab vinduer m.m.

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 34 694 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 484 113 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 936 452 (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

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til både sentrum og naturskjønne omgivelse. Her bor du med gangavstand til butikker og kollektivtransport. Halden sentrum med sitt brede utvalg av butikker, kaféer og kulturtilbud er det kun få minutter unna. I tillegg er det kort vei til kollektiv transport, høyskole og turmuligheter, blant annet langs elva og i nærliggende skogsområder - perfekt for hverdag og fritid.

Offentlig kommunikasjon

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

Barnehage/Skole

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

Parkering

Til borettslaget hører felles biloppstillingsplasser rett på utsiden av blokka. Det kan søkes styret i borettslaget om tildeling av garasje (leie). Garasje tildeles etter venteliste/ansiennitet.

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: 4738 m²

Tomten er felles eiet for borettslaget. Det er asfalterte veier og gangstier rundt blokka. Det er oppført garasjerekker mellom blokkene. Plenarealer og variert beplantning med busker og trær på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for installasjon av heis, datert 03.01.2001.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktank, datert 19.05.2005.

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, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

En lettstelt leilighet beliggende i 2. etasje - med enkel adkomst via heis eller trapp. Leiligheten har en praktisk planløsning som består av entré/gang, soverom, bad, kjøkken og romslig stue med utgang til innglasset balkong.

Det medfølger to boder - en i første etasje og en på loftet, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, soverom, kjøkken, bad, stue

BRA-e: 6 m²

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

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:

Lys gang med praktisk skyvedørløsning som gir effektiv utnyttelse av arealet. Løsningen bidrar til god oppbevaring og et ryddig førsteinntrykk når man kommer inn i boligen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert for ca. 8-10 år siden og fremstår som både lyst og tidløst, med profilerte fronter som gir et klassisk preg. Den mørke laminatbenkeplaten gir en fin kontrast til innredningen, og det er flislagt mellom benkeplate og overskap for et praktisk og stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, noe som gir en helhetlig løsning. Det er også god plass til spisebord.

Stue:

Trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet fleksibelt og enkelt å møblere etter behov. Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda - et flott ekstra oppholdsrom som kan brukes store deler av året. Dette gir en forlengelse av

stuearealet.

Bad:

Badet er av eldre dato, men fremstår som funksjonelt. Rommet har belegg på gulv og vinyltapet på vegger, samt en hvit baderomsinnredning. Det er installert dusjkabinett og toalett, rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Soverommet er malt i en mørk blå tone som skaper en behagelig og rolig atmosfære - perfekt for hvile og avslapning. Rommet har god plass til en dobbeltseng og øvrig møblering, og den etablerte garderobeløsningen med belysning gir praktisk god oppbevaringsplass.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftventiler på soveromsvindu.

Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

(Det er ukjent om det foreligger Samsvarserklæring).

El.skap er plassert i felles trappegang.

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

Eksempler på innvendige materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg, parkett og fliser.

Vegger: Malte vegger, vårtromstapet, malt tapet, veggplater og malt tekstilstrie.

Himling: Malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 18.02.2026 og selgers egenerklærings skjema datert 13.05.2026.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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: Kjøpte boligen i 2014.

Har bodd i boligen de siste 12 måneder.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæringsskjema 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: 2006 (av tidligere eier). Nytt sluk, nytt gulvbelegg, toalett og innredning. Nytt dusjkabinett av nåværende eier ca. 2016.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Felles for borettslaget. Ta kontakt med styreleder for mer informasjon.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet vinduer på alle rom, med unntak av soverom. Utført vår 2026 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Byggfirma Lintho & Skogli AS.

Byggemåte

BOLIBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Slett inngangsdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.

Skyvbart glassfelt over rekkverk.

Fliser på gulv.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

TG2:

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har utvendig værslitasje med maling som flasser og fuktskader.

Vinduer har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av vinduer, da utvendig værslitasje, flassende maling og fuktskader øker risikoen for råte og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere forringelse av treverket føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffekt.

Overflater

Områder med merker/hull på malt tapet på soverom.
Bruksslitasje og merker på parkettgulv i stue.
Konsekvens/tiltak: Leiligheten innehar en enkel standard.
Oppussing bør derfor medregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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 20mm retningsavvik i stuen. På de øvrige rommene anses retningsavvikene ikke som vesentlige.
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 tiltak, hvis gulvet i stue skal skiftes an det vurderes å utføre avretting. Slike skjevheter kan medføre til knirk i gulvkonstruksjon.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Registrert bruksslitasje på formpresset dør og svelling i bunn på baderomssiden. Innedør fra byggeår er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører med registrert bruksslitasje og svelling, spesielt på baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på dørsblad.

Innedør fra byggeår bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende standard og funksjon

2. etasje - Bad - overflater vegger og himling
Våtromstapet er ikke et egnet produkt på våtsoner på baderommet.

Konsekvens/tiltak: Våtromstapet i våtsonen bør fjernes

og erstattes med godkjente tettesjikt for våtrom, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

2.etasje - Bad -Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromstapet er ikke egnet for bruk i våtsonen på baderommet.

Er derfor ikke godkjent løsning ved dusj og servant.
Konsekvens/tiltak: Våtromstapet bør skiftet ut med godkjent membranløsning i våtsonen for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dagens løsning medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da tapetet ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Bruksslitasje på gronter og dekkside.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket utbedres anbefales det å skifte servantsinnredning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og gir økt risiko for større skader på innredningen.

2.etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det var ingen tegn til at det var mekanisk avtrekk tilknyttet til ventil på baderommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsikring og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres mekanisk avtrekk på baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftskvalitet og økt fuktbelastning.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Noe merker på fronter.
Samt sokkel har merker og fremstår som den har svellet ved kum. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Svellet bekeplate ved hjørneskjøte.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skadede fronter, sokkel og benkeplate for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom svellede områder ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.

2.etasje -Kjøkkenen - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkslønninger fra kokesonen. Ukjent når kullfilter er skiftet på ventilator.

Konsekvens/tiltak: om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut i fra kokesonen. Det bør skiftes kullfilter på ventilator.

Vannledninger

mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke utført automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det bør monteres automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannlekkasje og følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noen som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufting på øvrige oppholdsrom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/

vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og redusert bokomfort.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Manglende avrenning fra sikkerhetsventil til vvb. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at denne er montert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredstillende avrenning fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereider for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller uløst sikkerhetsventil. Manglende avrenning kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Innhent dokumentasjon på utførelse av monteringen.

TGIU

2.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger mot baderommet.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat på soverom

Røykvarsel i gang.

Tilbakemelding fra Elvia:

Siste tilsyn på anlegg: 15.4.2025

7359992905398073 - Finner ingen utestående pålegg.

Øvrig informasjon

Adresse

Forstrøms vei 3B, 1778 HALDEN

Gnr. 66, bnr. 713, ideell andel 1/1

i Halden kommune. Andelsnr. 35 i BI Snippen med orgnr. 948449773

Selger

Torbjørn Krøger Nielsen

Borettslag

BI Snippen

Organisasjonsnummer: 948449773

Andelsnummer: 35

Snippen borettslag er beliggende i Halden kommune og består av 44 andeler fordelt på 3 bygninger.

Ta kontakt med styreleder for mer informasjon om styrets fremtidig planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld. Styreleder: Per Arne Engebretsen, tlf. 93244072.

Ihht årsmeldingen for 2024:

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

- Vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029.
- Behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmeldingen for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostninger:

- Ny kledning utvendig på loft i blokk 3a og 3b.
- Ny papp på taket i øvre garasjelegg.
- Gjort klart for elektriske ladestasjoner i hver garasje + 2 ferdige ladestasjoner på parkeringsplassen ved Forstrøms vei.

Saker under arbeid og planlegging:

- Innhente anbud fra låsesenteret på automatiske døråpnere på 5 utgangsdører.

Større vedlikehold og oppgraderinger de siste årene:

- Byttet 64 vinduer i blokk 3a og 3b.
- Endeveggen på rekkehus har fått nytt rammeverk og lufting bak fasadeplatene.

I 2026 er resterende vinduer med unntak av soveromvinduer byttet.

Forretningsfører: Halden Boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81562394

Husdyr: Ihht. borettslagets ordensregler kan husdyr ikke holdes uten tillatelse. Styret kan 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.

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 husordensregler 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

Leiligheten har oppvarming fra vannbåren jordvarmeanlegg via radiatorer. Det er også montert stråleovn på bad. Oppvarmingen (vannbåren varme) er inkludert i leilighetens månedlige fellesutgifter.

Det er ikke tegnet Norgespris på denne boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende (Delareal 18 kvm: Veg, nåværende).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-698 Rv.204, Rødsveien-Marcus Thranes ate, sykkeltiltak. Boligbebyggelse (288 kvm), Fortau (5 kvm), Midlertidig bygge- og anleggsområde (288 kvm) og annen veggrunn - grøntareal (22 kvm).

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 vannforsyninger 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. Boligen 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 9 770,- 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.

Kontraktsgrunnlag

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,-. Egenerklærings skjema 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 rettshjelpsforsikring 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 selgers 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 opptre 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 avvike 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

Eiendomsmeglere 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 deknings salg 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 for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 000,00

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 2 045,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse kr 0,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 6 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00

Andre utlegg: Kr 42 416,-

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 48 881,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 104 416,00 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

26.05.2026

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 samarbeidspartene 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.

FORSTRØMS VEI 3B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|-----------------------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Halden | |
| Oppdragsnr. | |
| 07260002 | |
| Selger 1 navn | |
| Torbjørn Krøger Nielsen | |
| Gateadresse | |
| Forstrøms vei 3B | |
| Poststed | Postnr |
| HALDEN | 1778 |
| 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 | 2014 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 12 |
| Antall måneder | 6 |
| 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 |
| Polise/avtalenr. | 81562394 |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TKN

1

Document reference: 07260002

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2006 (av tidligere eier) Nytt sluk, nytt gulvbelegg, tapet, toalett og innredning. Nytt dusjkabinett av nåværende eier ca. 2016.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Felles for borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vinduer på alle rom, med unntak av soverom. Utført vår 2026 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Byggfirma Lintho og Skogli

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

Nei Ja

Initialer selger: TKN

2

Document reference: 07260002

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattes?
 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

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 |
|-------------------------|--|----------------------------|--|
| torbjørn krøger nielsen | e163deb5e0b28c5218935 c676c60a3f41e5eafdc | 13.05.2026 14:50:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 07260002

- 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



Forstrøms vei 3B , 1778 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 66, bnr. 713



Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1964

Referansenummer: FL1965

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

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 bygge regler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg i Snippen Borettslag i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei/gårdsplass, gressplen,
trær, busker og gjerde.

Leiligheten innehar en enkel standard.
Kjøkkenet er oppusset i senere tid.

Leiligheten har en innglasset balkong vendt mot nord.
Vinduer har en alder/tilstand som tilsier at dem er modne for å
skiftes.
Utvendig fasader forøvrigge fremstår i forventet stand.

Leilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Slett inngangdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater.
Skyvbart glassfelt over rekkverk.
Fliser på gulv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten innehar en enkel standard.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Formpresset 3-speils innerdør til badrom.
Dør til soverom er malt finert innerdør fra byggeåret.
Øvrige dører er fjernet fra karm.

Skyvedørsgrderobe i gang.
Garderobeskap med skyvedører på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming via stråleovn.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering via ventil på vegg.
Tilluft under dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner.
Det er murvegger mot badrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
laminat.
Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, platetopp og
oppvaskmaskin.
Det er frittstående kjøl-/fryseeskap.
Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil på soveromsvindu.
Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles trappegang.
Store deler av anlegget er fra byggeåret.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat på soverom.
Røykvarsler i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

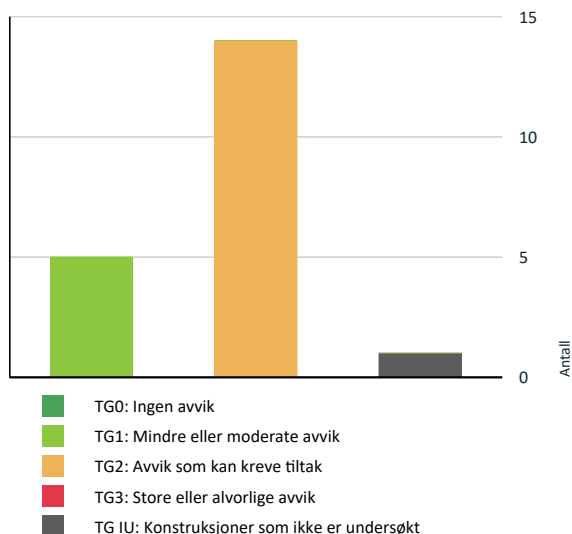
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten innehar en enkel standard.

Vedlikehold
Stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har utvendig værslitasje med maling som flasser og fuktskader. Vinduer har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene, da utvendig værslitasje, flassende maling og fuktskader øker risikoen for råte og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere forringelse av treverket føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert energieffektivitet.



TG 1 Dører

Slett inngangdør med lyd-/brannklassifisering. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med rekkverk av aluminium og fasadeplater. Skyvbart glassfelt over rekkverk. Fliser på gulv.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

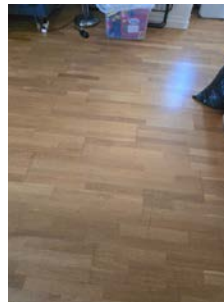
GULV: Laminat, belegg, parkett og fliser.
VEGG: Malte slette vegger, våtromstapet, malt tapet, veggplater og malt tekstilstrie.
TAK: Malte slette tak.
Leiligheten innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Områder med merker/hull på malt tapet på soverom. Bruksslitasje og merker på parkettgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Leiligheten innehar en enkel standard. Oppussing bør derfor medregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 20mm retningsavvik i stuen.

På de øvrige rommene anses retningsavvikene ikke som vesentlige.

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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbart behov for tiltak, hvis gulvet i stue skal skiftes kan det vurderes å utføre avretting.
Slike skjevheter kan medføre til knirk i gulvkonstruksjonen.

! TG 2 Innvendige dører

Formpresset 3-speils innerdør til badet.
Dør til soverom er malt fint innerdør fra byggeåret.
Øvrige dører er fjernet fra karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Registrert bruksslitasje på formpresset dør og svelling i bunn på baderomssiden.

Innerdør fra byggeåret er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører med registrert bruksslitasje og svelling, spesielt på baderomsdøren, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad.

Innerdør fra byggeåret bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende standard og funksjon.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgrøder i gang.
Garderobeskap med skyvedører på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet er ikke et egnet produkt å våtsonen på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromstapet i våtsonen bør fjernes og erstattes med godkjent tettesjikt for våtrom, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Våtromstapet er ikke egnet for bruk i våtsonen på badeommet.
Er derfor ikke godkjent løsning ved dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromstapet bør skiftes ut med godkjent membranløsning i våtsonen for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Dagens løsning medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, da tapetet ikke er egnet eller godkjent for bruk i våtsoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

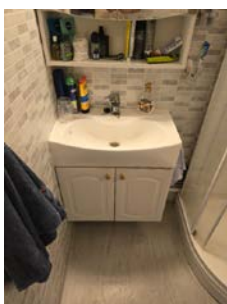
- Det er avvik:

Bruksslitasje på fronter og dekkside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avviket utbedres anbefales det å skifte servantinnredning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for større skader på innredningen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil på vegg.
Tilluft under dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

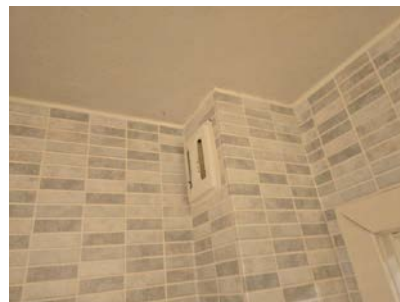
Det var ingen tegn til at det var mekanisk avtrekk tilknyttet til ventil på baderommet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fliser på vegg over benk. Integrrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er frittstående kjøll-/fryseeskap.
Kjøkkeninnredning er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker på fronter.

Samt at sokkel har merker og fremstår som den har svullet ved kum.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktstøk på befaringsdagen.

Svullet benkeplate ved hjørneskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skadede fronter, sokkel og benkeplate for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
Dersom svullede områder ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ukjent når kullfilter er skiftet på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør skiftes kullfilter på ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

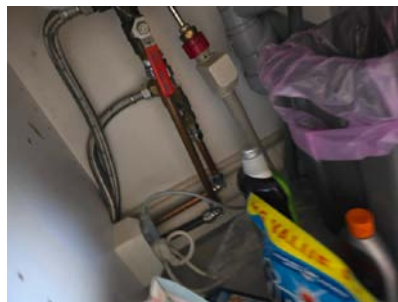
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke utført automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør monteres automatisk vannstopper på vannet til oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannlekkasje og følgeskader ved eventuelle lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrda er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventil på soveromsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufting på øvrige oppholdsrom i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Det er sentralfyr i borettslaget. Radiatorer i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende avrenning fra sikkerhetsventil til vvb.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at denne er montert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil til varmtvannsbereider for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller utløst sikkerhetsventil. Manglende avrenning kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av monteringen.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert i felles trappegang.

25A hovedsikring med porselensikring og 5 fordelingskurser på 20A/15A/3*10A med porselensikring.
Kun en kurs som har automatsikring.

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

Det er utført el.kontroll i 2025 uten avvik iflg dokumentasjon fra Rejlens Elsikkerhet AS

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Deler av anlegget har en standard fra byggeåret, det må derfor med tiden medregnes utskiftning av eldre deler av anlegget ved oppussing av leiligheten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Brannslukningsapparat på soverom.
Røykvarslar i gang.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

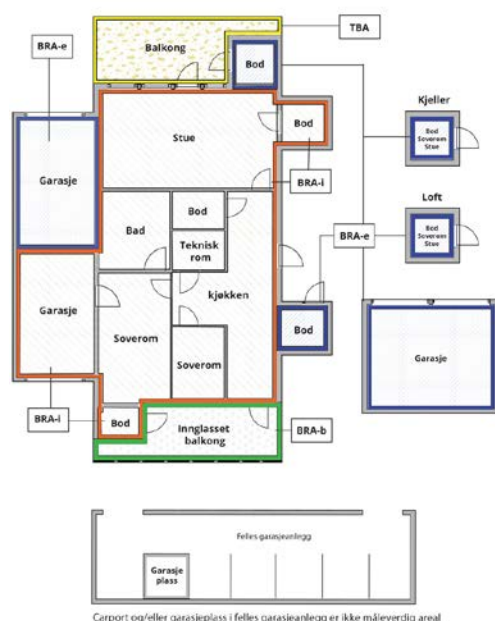
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.etasje | 63 | | 9 | 72 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| Loft | | 6 | | 6 | |
| SUM | 63 | 8 | 9 | | |
| SUM BRA | 80 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Gang, soverom, kjøkken, bad, stue | | Innglasset balkong |
| Kjeller | | Bod | |
| Loft | | Bod | |

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 63 | 17 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 18.2.2026 | Håvard Hoff-Hansen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3101 HALDEN | 66 | 713 | | 0 | 4738.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Forstrøms vei 3B

Hjemmelshaver

Bl Snippen

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 35/BL SNIPPEN | 948449773 | 35 | HABO | Nielsen Torbjørn Krøger |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 35 | 100 | 6 500 | 34 694 31.12.2025 | 170 947 31.12.2025 |

Årsregnskap

| | | | |
|----------------------|------|--|----------------|
| Regnskapsår | 2024 | Samlet aksjekapital: | 4 400 |
| Omløpsmidler: | | 1 961 205 Samlet innskuddskapital: | 313 500 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 23 039 Langsiktig gjeld (+): | + 8 603 886 |
| Disponible midler: | | 1 938 166 Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 8 917 386 |

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Forstrøms vei 3B ligger i et etablert boligområde på Stangeløkka i Halden kommune. Området består av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Leiligheten har god utsikt ned mot Halden sentrum. Solforholdene anses som normale. 1,5km til Halden sentrum. 7,5km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Stangeløkka
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei/gårdsplass, gressplen, trær, busker og gjerde.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 26.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 26.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 26.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 03.03.2026 | |
| 2 | 03.03.2026 | Endring av adresse og røykvarsler |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Vedtekter

for Snippen borettslag org nr 948 449 773

tilknyttet Halden boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 21. mai 1986, endret 22. mars 2006, endret 13.03.18, sist endret 19.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Snippen 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 ett 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 Snippen Borettslag rett til å eie 1 av andelene.

(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) Nekter 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 skal kunngjøres via Halden Boligbyggelag sine hjemmesider.

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 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) 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.

(4) 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. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder 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. Når det gjelder utskifting av punkterte vinduer, skal styret og en uhildet person kontaktes.

(4) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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 husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 tvangsfullbyrdslovens 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

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 borettsloven 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) Stemmeligket 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
SNIPPEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Ved kjøring på området må utvises den største forsiktighet. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område. Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengetøy. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret eller forretningsfører.

Dører til kjeller skal alltid være låst, likeså utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst etter mørkets frembrudd. Entredører holdes lukket. La aldri små barn være alene i kjelleren og bruk aldri bart lys i kjeller. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og s l u k k l y s e t e t t e r b r u k e n.

Regler om ro i leiligheten

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 6. Se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy.

Husdyr må ikke holdes uten innhentet tillatelse.

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20, og på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra borettsshaverne i leilighetene over, under og siden.

Søppel og renhold

All søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i nedkastluken. Pakkene må ikke være for store. Store pappesker e.l. bringes direkte til søppelrommene i blokk-kjellerne. Påse at søppelen er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal holdes tett etter bruk.

Borettsshaverne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapper og trapperomsvinduer rene. Borettsshaverne skal vaske trappene etter tur hver sin uke (2 ganger ukentlig). Første etasje tar kjellertrappen eller etter styrets nærmere bestemmelse.

Vaskerier

Der det er felles vaskerianlegg er det utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske og tørke tøy som tilhører andre enn gårdens borettsshavere. Matter, tepper og tøy kan bare luftes eller bankes lørdager fra kl. 8 til kl. 18, andre hverdager fra kl. 8 til kl. 10. Matter kan dessuten bankes fra kl. 20 til kl. 22 hver onsdag. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 18 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Lufting

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, og ved ellers å bruke friskluftventiler. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt ut i sommer-tiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

Trapperomsvinduer skal som regel være lukket og settes opp når det er nødvendig å lufte.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på!

Bad, W.C., kraner og ledninger

Badekarene bør ikke brukes til klæsvask, fordi tråder e.l. fra tøyet vil stoppe avløpet. Stoppekranen for klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Det må brukes klosettpapir, og uvedkommende ting så som bleier, sanitetsbind o.l. må ikke kastes i klosettet.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Unngå sjenerende sus i ledninger ved aldri å skru en kran helt opp. Fett eller kaffebrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et hånkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

Framleie

Framleierne må godkjennes av styret. Borettsshaverne har ansvaret for borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaverne får av hans framleiere. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra borettslagets styre eller forretningsfører til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av husleiekontrakten.



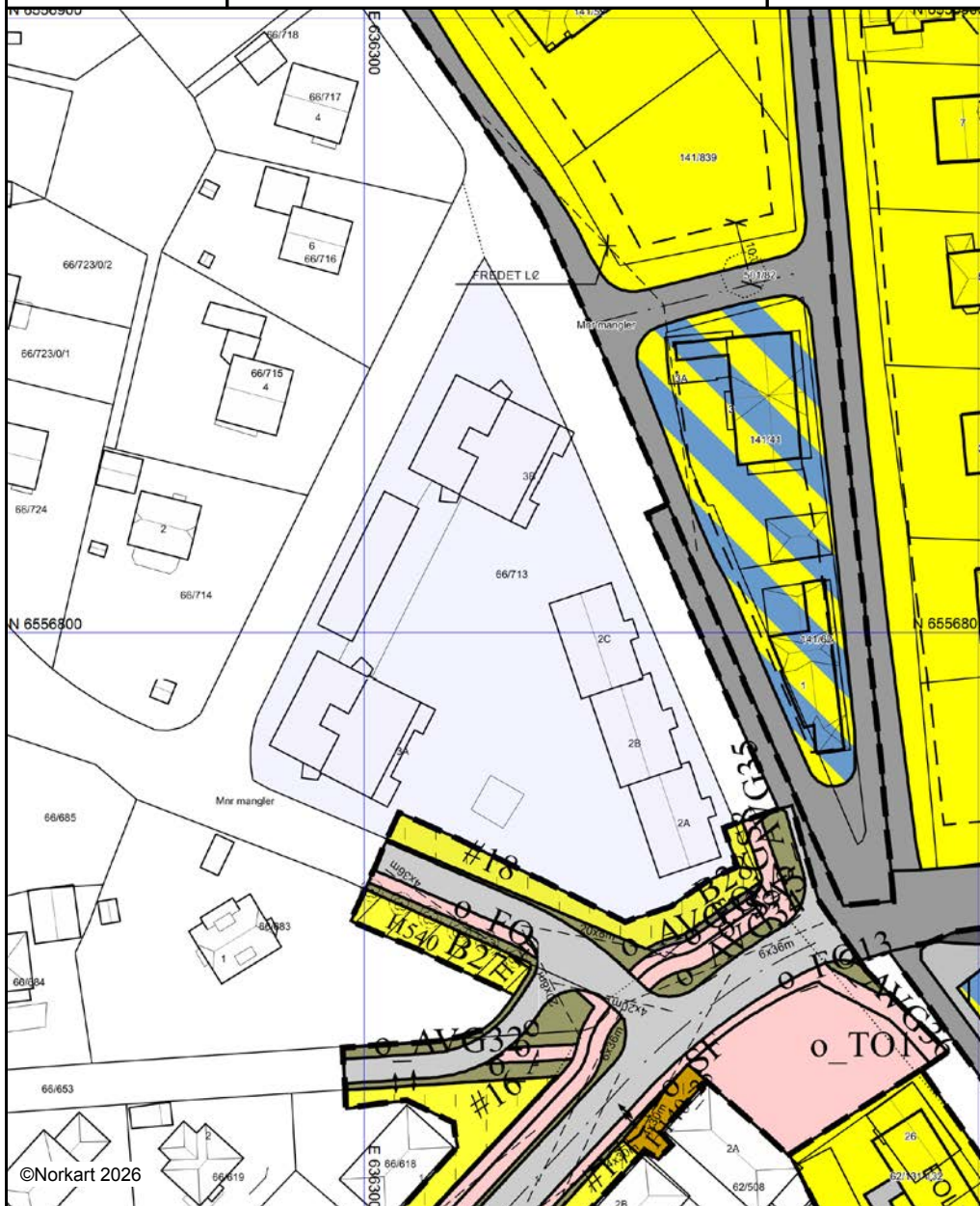
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/713
Adresse: Forstrøms vei 3B
Utskriftsdato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring









Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger


Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykelveg
-  Sykelveg/-felt
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  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 støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/713
Adresse: Forstrøms vei 3B
Utskriftsdato: 29.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelirje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 66, Bruksnr 713 | Kommune: | 3101 Halden |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 105 Refne - Banken |
| Veiadresse: | Busterudkleiva 2 A, gatenr 1800 1778 Halden | Valgkrets: | 1 Halden |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | Kirkesogn: | 2020701 Halden |
| | | Tettsted: | 1 Halden |
| Veiadresse: | Busterudkleiva 2 B, gatenr 1800 1778 Halden | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | |
| Veiadresse: | Busterudkleiva 2 C, gatenr 1800 1778 Halden | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | |
| Veiadresse: | Forstrøms vei 3 A, gatenr 2360 1778 Halden | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | |
| Veiadresse: | Forstrøms vei 3 B, gatenr 2360 1778 Halden | | |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Fostrøms vei | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 21.12.1957 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 4 738,1 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|-----------------|---|--|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024 | | Mottaker | 3101/66/713 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020 | | Mottaker | 3101/66/713 | 0,0 |
| Nymatrikulering | Forretning: 21.12.1957 Matrikkelført: | | Mottaker | 3101/66/713 | 4 741,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Busterudkleiva 2 B | H0101 | Bolig | | | | | |
| Busterudkleiva 2 B | H0102 | Bolig | | | | | |
| Busterudkleiva 2 B | H0201 | Bolig | | | | | |
| Busterudkleiva 2 B | H0202 | Bolig | | | | | |

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: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningsnr: | 145045797 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 2 | | | | | | | | |
| H02 | 2 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Busterudkleiva 2 C | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 C | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 C | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 C | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |

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): | 01.02.1959 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningsnr: | 145167272 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 2 | | | | | | | | |
| H02 | 2 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Busterudkleiva 2 A | H0101 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 A | H0102 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 A | H0201 | Bolig | | Kjøkken | | | |
| Busterudkleiva 2 A | H0202 | Bolig | | Kjøkken | | | |

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): | 01.02.1959 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningssnr: | 145167280 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 2 | | | | | | | | |
| H02 | 2 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Forstrøms vei 3 A | H0101 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0102 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0103 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0104 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0201 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0202 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0203 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0204 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0301 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0302 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0303 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0304 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0401 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0402 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0403 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 A | H0404 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | |
|-----------------|----------------------|---------------|-------------------|----|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Ja | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | Tatt ibruk (GAB): | |
| Bygningssnr: | 145045762 | | Antall boliger: | 16 |
| | | | Antall etasjer: | 4 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 4 | | | | | | | | |
| H02 | 4 | | | | | | | | |
| H03 | 4 | | | | | | | | |
| H04 | 4 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Forstrøms vei 3 B | H0101 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0102 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0103 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0104 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0201 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0202 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0203 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0204 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0301 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0302 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0303 | Bolig | | | | | |
| Forstrøms vei 3 B | H0304 | Bolig | | | | | |

| | | |
|-------------------|-------|-------|
| Forstrøms vei 3 B | H0401 | Bolig |
| Forstrøms vei 3 B | H0402 | Bolig |
| Forstrøms vei 3 B | H0403 | Bolig |
| Forstrøms vei 3 B | H0404 | Bolig |

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: | Ja Tatt ibruk (GAB): |
| Vannforsyning: | | | Antall boliger: |
| Bygningsnr: | 145045770 | | Antall etasjer: |
| | | | 16 |
| | | | 4 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 4 | | | | | | | | |
| H02 | 4 | | | | | | | | |
| H03 | 4 | | | | | | | | |
| H04 | 4 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------------|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | 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: |
| Bygningsnr: | 145045789 | | Antall etasjer: |

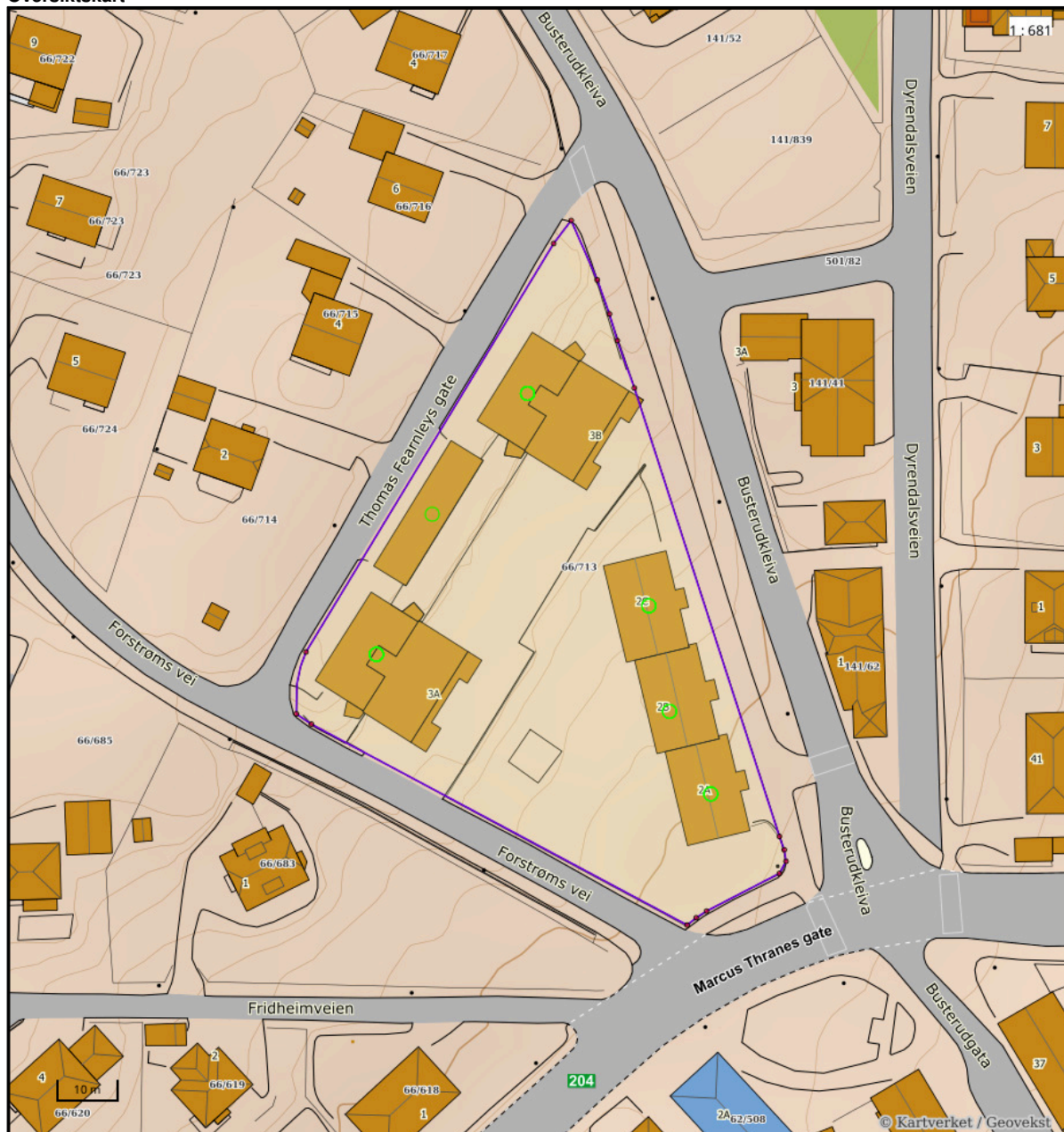
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

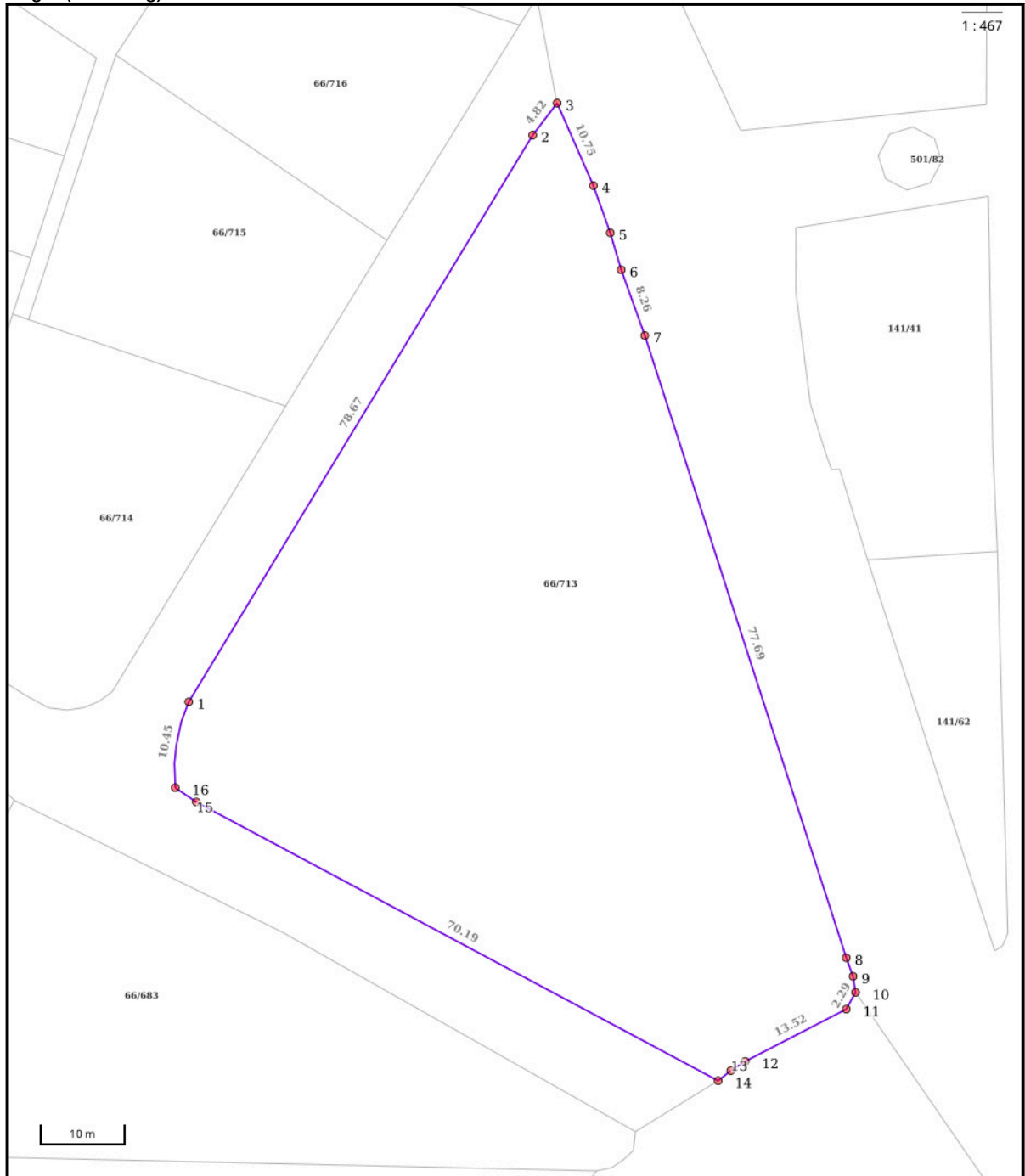
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

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: 4 738,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 556 786,31 | 636 282,45 | 78,67m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 556 856,97 | 636 317,03 | 4,82m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 556 861,08 | 636 319,55 | 10,75m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 556 851,67 | 636 324,75 | 5,95m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 556 846,27 | 636 327,24 | 4,58m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 556 842,02 | 636 328,96 | 8,26m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 556 834,53 | 636 332,45 | 77,69m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 556 763,05 | 636 362,88 | 2,27m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 556 760,98 | 636 363,80 | 1,93m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 556 759,12 | 636 364,30 | 2,29m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 556 757,02 | 636 363,39 | 13,52m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 556 749,72 | 636 352,01 | 1,98m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 556 748,50 | 636 350,45 | 1,96m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 556 747,17 | 636 349,01 | 70,19m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 556 774,57 | 636 284,39 | 2,94m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 556 776,00 | 636 281,82 | 10,45m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | 20,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 66 | Bruksnr. | 713 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Forstrøms vei 3B, 1778 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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | S-PLAN |
| Navn | Sentrumsplan |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 09.03.2017 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 4 725 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende |
| Id | G-KPLAN |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |

Ikrafttredelse 04.03.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf>

Delarealer **Delareal** 13 m²
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn BA30

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id S-plan

Navn Sentrumsplan

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.03.2017

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf>

Delarealer **Delareal** 18 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 4 707 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id G-698

Navn Rv. 204, Rødsveien-Marcus Thranes gate, sykkeltiltak

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2020

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2350/Bestemmelser%20datert%2015.12.17%20og%20sist%20revidert%2028.11.24.pdf>

Delarealer **Delareal** 288 m²
Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde

Delareal 22 m²
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_AVG33

Delareal 288 m²
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B28

Delareal 5 m²
Formål Fortau
Feltnavn o_FO14

Id G-519

Navn Stangeløkka

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelse 21.09.1950

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/713, Forstrøms vei 3B, 1778 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire | 19.01.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 19.01.2026 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 22.12.2025 | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

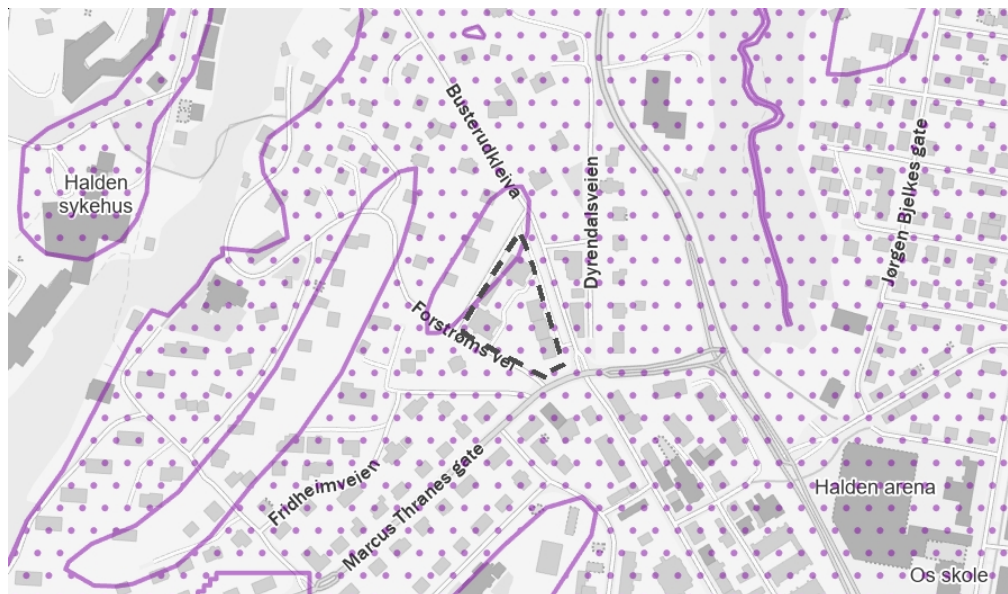
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.19 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 17.02.2025 | Ikke funnet | 0.4 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.57 km |
| Flomfaresoner | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.14 km |
| Forurenset grunn | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Skredfaresoner | 19.01.2026 | Ikke funnet | 93.4 km |
| Stormflo | 19.01.2026 | Ikke funnet | 0.49 km |






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

Kvikkleire

| | | | | |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket: | 19.01.2026 | | | |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei | Ja | | |
| Risiko for skred på eiendommen | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| Konsekvens ved skred | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktsomhetsområde |
|--|--|--|--|--|

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter 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.

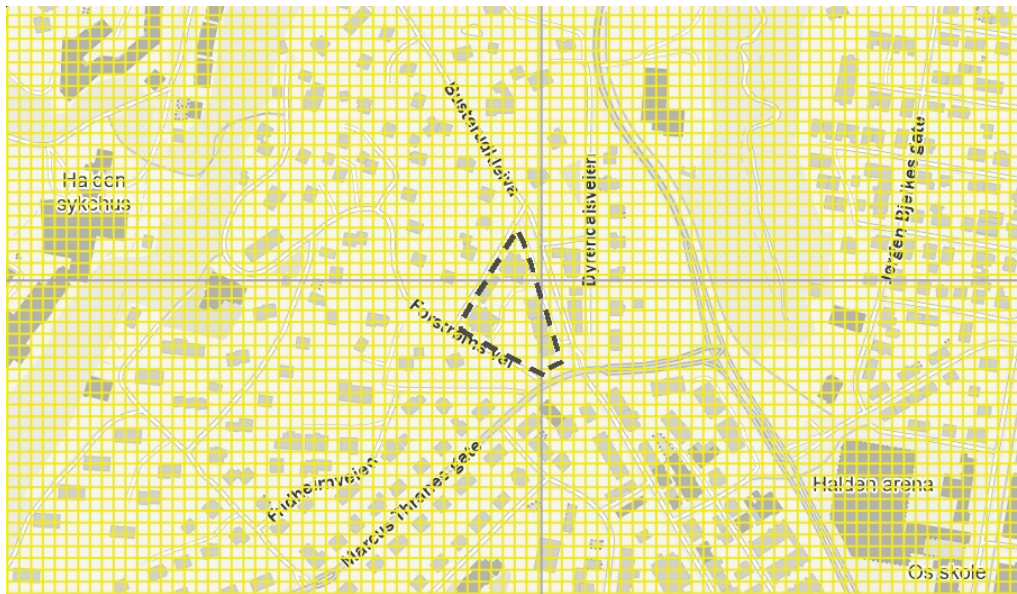
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.01.2026

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



Tegnforklaring

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

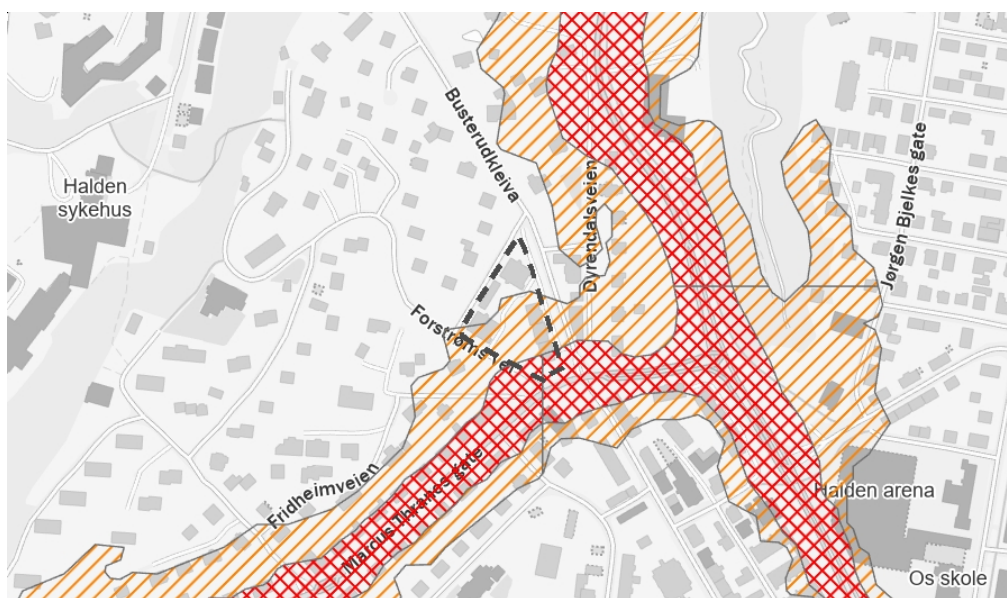
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

| | | | |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket: | 22.12.2025 | | |
| 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 ($L_{den}>68 dB$) 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

Forstrøms vei 3B - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Busterud Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 | 2 min 0.1 km |
| Halden stasjon Linje RE20 | 14 min 1.2 km |
| Halden bussterminal Buss, tog | 14 min 1.2 km |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser | 8 min 0.6 km |
| Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser | 17 min 1.4 km |
| Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser | 19 min 1.5 km |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser | 7 min 0.5 km |
| Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser | 17 min 1.3 km |
| Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser | 12 min 1 km |
| Halden vgs - avd. Risum 400 elever | 7 min 3.7 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------------|--------|
| Circle K ladere Vognmakergata | 6 min |
| Tista Senter, Halden | 12 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

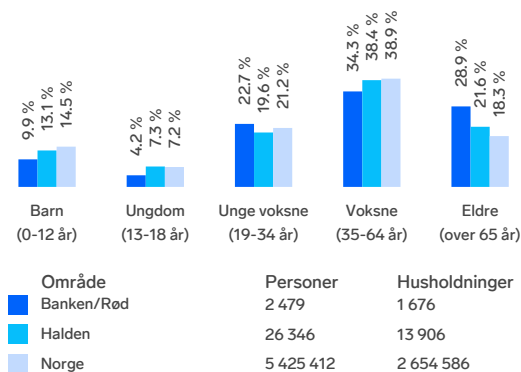
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 72 barn | 4 min 0.3 km |
| Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn | 5 min 0.4 km |
| Alfheim barnehage (0-5 år) 42 barn | 14 min 1.1 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Busterudgate PostNord | 5 min 0.4 km |
| Meny Halden | 11 min |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



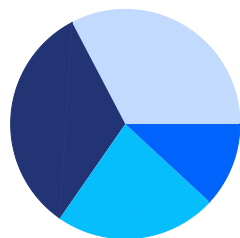
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Os skole Aktivitetshall, ballspill | 5 min | 0.4 km |
| | Rødsberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 6 min | 0.5 km |
| | SKY Fitness Halden | 9 min | |
| | Timeout Energy Club | 10 min | |

Boligmasse



■ 12% enebolig
■ 23% rekkehus
■ 33% blokk
■ 33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

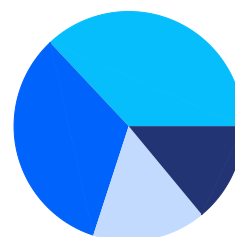
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

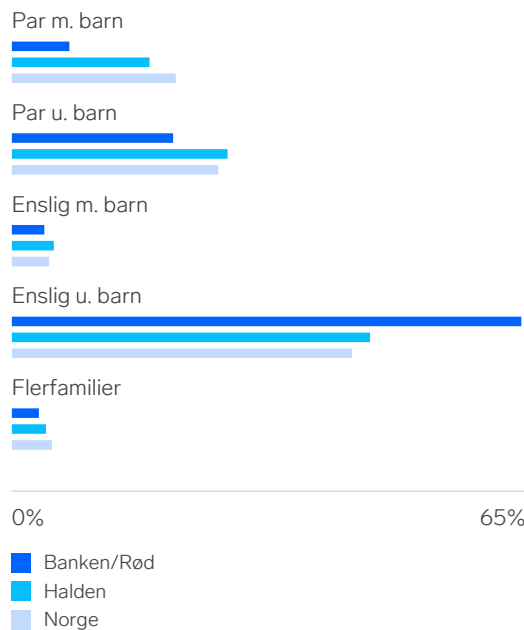
| | | |
|--|------------------------|--------|
| | Tista Senter | 12 min |
| | Apotek 1 Svanen Halden | 9 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

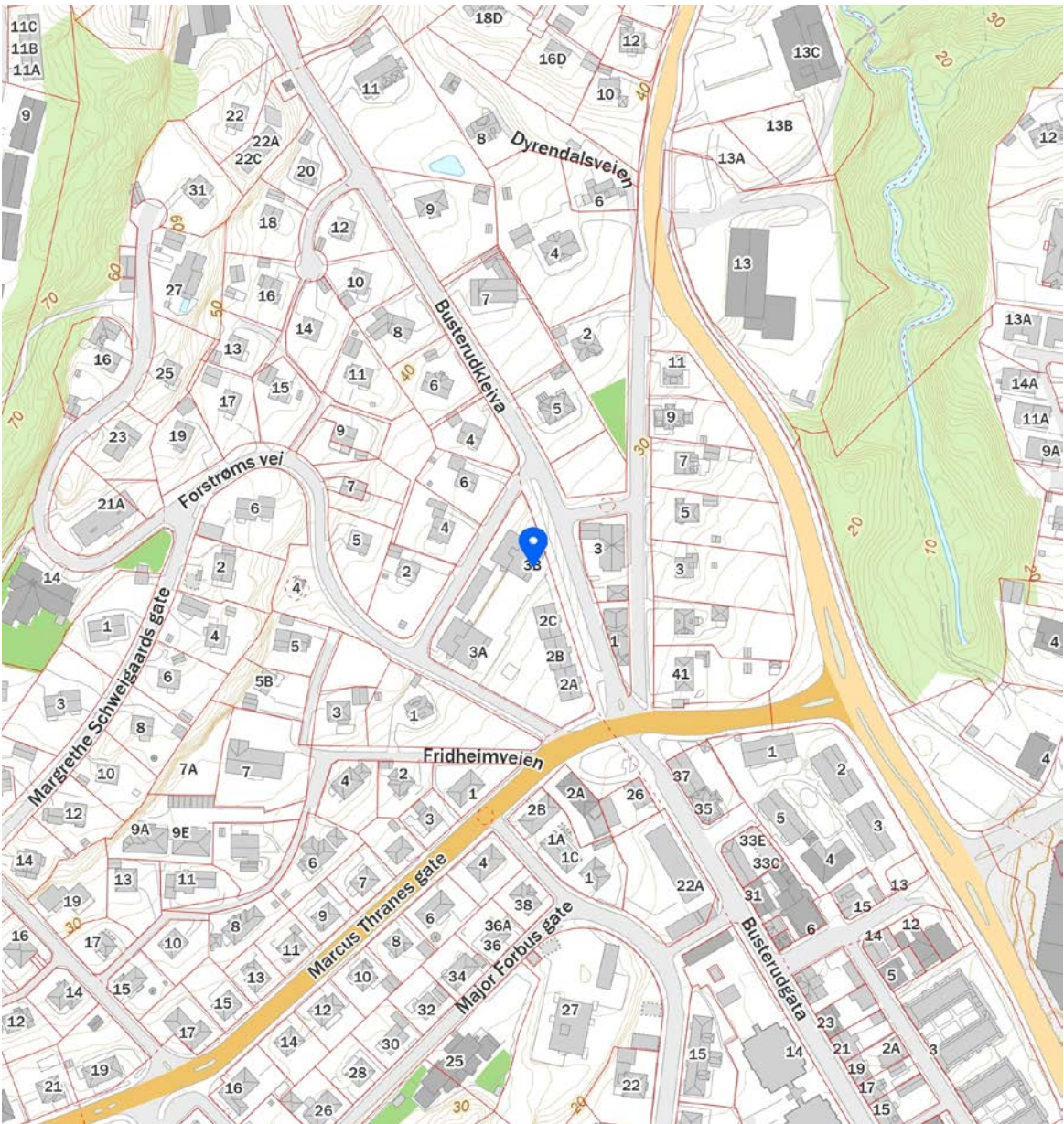
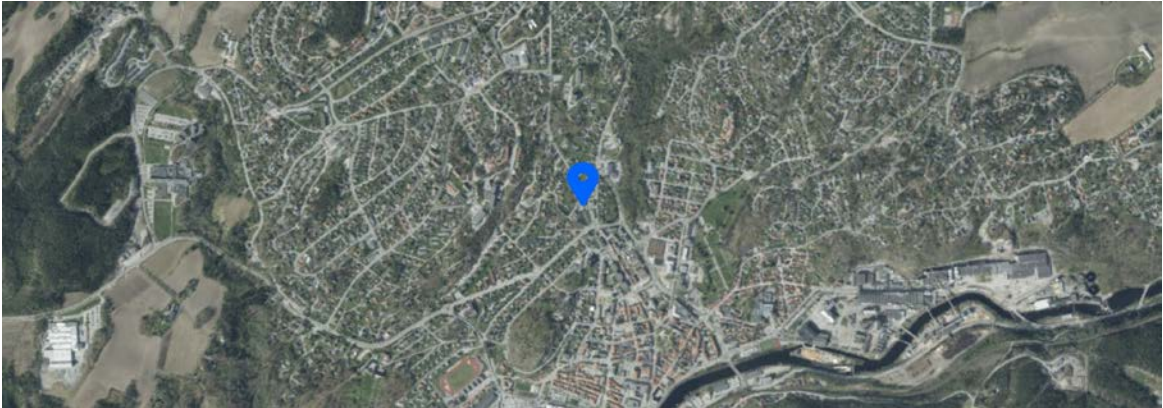


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 18% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |



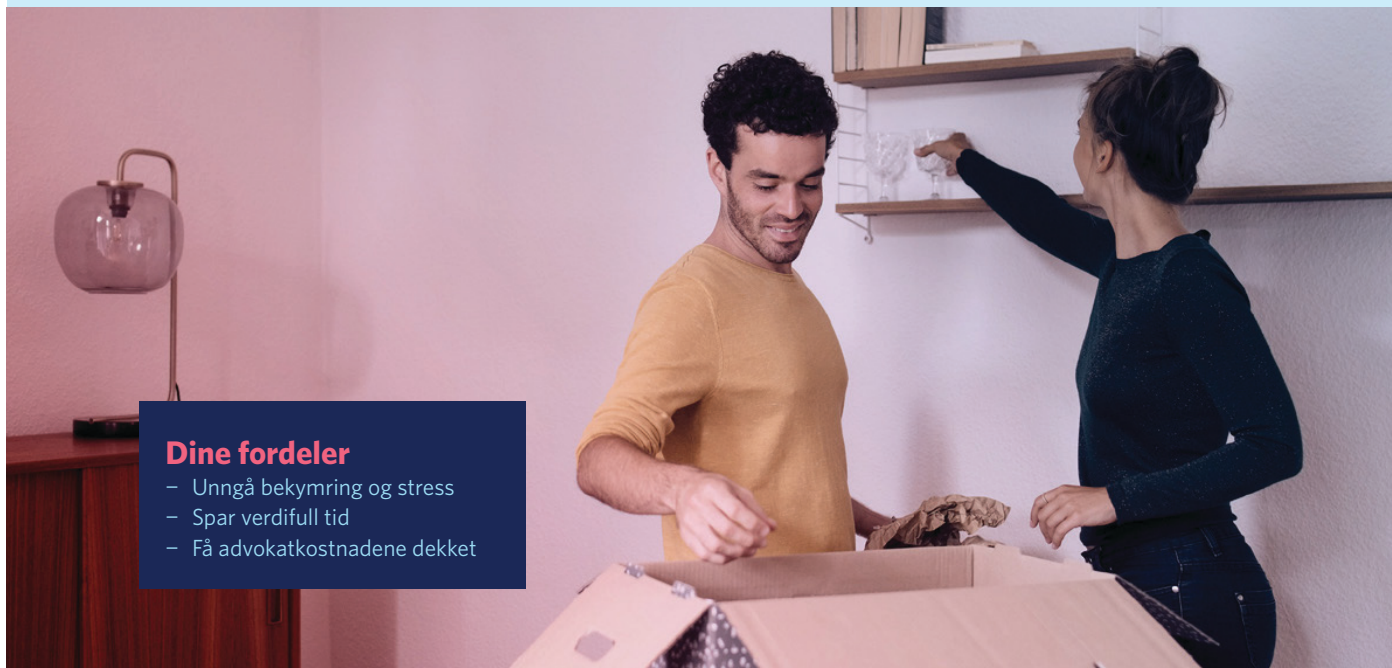
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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



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



Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Fagansvarlig |

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