

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 390,-
Total ink omk.: Kr 2 461 390,-
Årlig festeavgift: Kr 569,-
Selger: Karoline Gromholt Ville

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 65/93 kvm
Tomtstr.: 1226 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 271
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1101260027

Lekker selveier med lave fellesutgifter! Solrik veranda. Parkering med elbillader.

Velkommen til en lekker selveier med svært lave fellesutgifter. Bo sentralt og solrikt på populære Låby/Glenne med kort vei til både sentrum og til E6!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	78
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 24 kvm Bod 1, bod 2, bod 3

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad

3. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1226 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat og solrik tomt med opparbeidet plenarealer og gårdsplass. Tomten er fordelt mellom seksjonene ref vedlagte oversikt med p-plasser til hver leilighet. I tillegg felles hage.

Halden kommune er grunneier. Grunneier har ihht avtale forkjøpsrett, men har opplyst at den vil ikke bli benyttet.

Årlig festeavgift

Kr 569 pr seksjon

Festetid

Festeavtalen er stedsvarig.

Regulering av festeavgift

Neste regulering er 01.06.2031. Reguleringen skjer i henhold til konsumprisindeksen. Siste regulering var i 2021.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ref tomtefesteloven. Alle seksjonseiere må være enige i en innløsning.

Beliggenhet

Solrikt og pent beliggende på populære Låby/Glenneområdet. Her er det busstopp like på bortsiden, kort vei til skoler og lekeplass, nærbutikker på Brødløs, samt kort vei til både Høgskolen og videre ut til Sørlifeltet og E6!

Adkomst

Direkte fra Blåklukkeveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blokker, flermannsbolig, enebolig og tomannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe. Renner, nedløp og beslag på tak ble trolig skiftet ved omlegging av taktekking. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak med sperretakstoler fra byggeår. Undertak av panel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra 1990-tallet. Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i treverk med malt rekkverk. Det er lagt plastlemmer over tregulvet.

Det er trolig papptekking på terrassen. Kjeller i støpt betong, uten fuktsperre og isolasjon. Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe sprekker, vridninger og flass i maling.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er noe fuktmerker på undertak. Trolig fra før taktekingen ble skiftet. Normale fuktindikasjoner målt på befaringdagen. Disse vil variere med årstider og temperaturer.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe svartsopp i karmen.

Det er noe råte i karmen på de eldste vinduene.

Det mangler beslag over stuevinduet.

Dører

Det er en løs eikelist på terrassedøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er lav høyde fra terrassegulvet/plastheller og opp til topp på terskel. Dette gir økt fare for snø/fukt inn i boligen.

Det er merkbar svikt og vibrasjon i gulvet. Synlig grønske på beslag og tekking. Dette kan tyde på at det er for dårlig fall på gulvet. Dermed vil det bli liggende vann på tekkingen under gulvet.

Treverket i rekkverket er værslitt og det er løse spiker.

Det er fuktmerker på drager til terrasse.

Overflater

Det er noe trapping i skjøter på gulv.

Det er noe manglende avslutninger på spilevegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe merkbare vibrasjoner i etasjeskillet.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Noe sprekker og riss i brannmur/pipe.

Glassplaten er løs.

Det er rennemerker under feielukene.

Rom Under Terreng

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Dette anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vegger er delvis overflatebehandlet med fliser, og himling er utført med panel. Det er registrert at det er dør/vindu i våtsoner med materialer som ikke vurderes som tilstrekkelig fuktbestandige. Det er observert noe svelling i nedkant av dør, hvilket indikerer fuktpåvirkning. Videre er det registrert avskalling/skade på fliser på kasse til innebygget sistene. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og valg av materialløsninger i våtsonen.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet helt flatt. Det er noe misfarging av fuger og silikonfuger ved toalett og under dusjkabinett.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

Det er noe begrenset tilgang til sluket, da dusjkabinettet står over. Dusjkabinettet har begrenset mulighet for flytting pga plassering mellom servantskap og vaskemaskin.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Noe svelling i front på servantskap.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Noe heng i fronter/dører. Noe avskalling, bruksmerker og svelling.

Stekovnen er ikke festet. Noe trapping i skjøt på benkeplaten. Noe sprekker i silikonfuge på fliser. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avtrekkørøret er ikke festet skikkelig. Dette fører til noe luftlekkasjer.

Det ble registrert noe støy når vifta kjøres på maks effekt.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Nedløp fra takrenner går ned i bakken. Dette gir økt fuktbelastning på kjelleren.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Terrengforhold

Det er en del skjevheter på gårdsplassen. Det kan trolig bli vannansamlinger ved nedbør.

TG3

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TGIU

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Synlig lagt inn på tomten. Det er usikkert om det er koblet inn i boligen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

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

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

Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn mot leiligheten. Rømningsveien (trapperommet) er ikke oppført i ubrennbare materialer. Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Mesterbygg Halden AS, 2023

Beskrivelse: Reparerte taket og skader

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

Ja

Beskrivelse: Montert ventiler i hvert rom.

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

Ja

Firmanavn: Elektriker gruppen AS, 2023

Beskrivelse: Montert elbillader

Innhold

2.etg. hjørneleilighet sydvest: Entre med garderobe, 2 soverom, flislagt dusj/wc/ vaskerom, moderne kjøkken med åpen løsning til stue og spisestue med utgang til en deilig og solrik veranda.

Standard

En meget pent oppusset selveier! Her er det spreke grålaserte enstavs eikelaminat på gulv, malte, slette vegger samt spilevegg i stuen. Vedovn i stuen. Badet er flislagt på både gulv og vegg og har varmekabler i gulv. Dusjkabinett sikrer trygg bruk, og opplegg for vaskemaskin er på badet. Tidløst og moderne kjøkken i hvit, slett utførelse. Her er det godt med skap- og benkeplass. Egen p-plass i gårds plass med egen el-billader!

Innbo og løsøre

Selger opplyser at om det er ønskelig for kjøper er det mulighet for å overta/kjøre deler av inventaret. Avtales direkte med selger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner selv eget tv/internett bredbånd.

Parkering

Det er i følge vedlagte oversikt 1 parkeringsplass til seksjonen i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If-forsikring, polisenummer SP610226.11.1

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue og varmekabler i gulv på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 473 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 476 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 001 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet er oppgitt av Halden kommune.

Eiendomsskatt

Kr 2 889 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 523 994 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 095 975 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

25/100

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ingen faste felleskostnader per nå. De har felles bygningsforsikring hvor hver seksjon betaler sin andel direkte til styreleder.

Kommunale avgifter er ikke en felleskostnad. Hver seksjon har selv ansvar for betaling av kommunale avgifter.

Sameiet

Sameienavn

Blåklukkeveien 36;

Organisasjonsnummer

930987697

Om sameiet

Sameie Blåklukkeveien 36 ligger i Halden kommune og består av 4 eierseksjoner.

Standard vedlikeholdsoppgaver på fellesarealet skal utføres av beboerne. Dette inkluderer vask av gangen, klipping av plen og snømåking. Det er boder på loftet.

Pågående saker

- Styret består av én representant fra hver eierseksjon med én stemme hver.
- Alt større vedlikehold skal styrebehandles.
- Styret har laget kart for å illustrere hvilke seksjoner som disponerer og vedlikeholder de ulike delene av fellesarealet.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter, dersom det ikke er til bry for resterende sameiere. Jmf. sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

- Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Dugnad

- Standard vedlikeholdsoppgaver på fellesarealet skal utføres av beboerne.
- Standard vedlikeholdsoppgaver er: Vaske gangen, klippe plen og måke snø.
- H0102 klipper gresset på blå side og H0101 klipper gresset på rød side, da det er mest naturlig at de benytter denne delen av fellesarealet.
- H0201 og H0202 har ansvar for vask av trappeoppgang og snømåking av felles inngangsvei(Gul).

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 271, seksjonsnummer 3 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/61/271/3:

27.01.1956 - Dokumentnr: 205 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 110

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM FORKJØPSRETT
UOPPSIGELIG
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:271 F
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA
11.06.1998 - Dokumentnr: 2338 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest datert 12/12-1956.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det ene soverommet er tegnet inn som en hybel med inngang fra felles trapperom. Leiligheten er trolig bygget slik fra byggeår, uten at tegninger ble oppdatert.

Åpenbare ulovligheter:

Det er søknadspliktig å endre på branncelle-inndelingen i en flermannsbolig. Endringen ble trolig gjort ved byggeår, men ble aldri meldt/søkt til kommunen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Følger reguleringsplan Låby (plan-ID G-538), som er en eldre reguleringsplan. For eldre

reguleringsplaner som ikke er listet i vedlegg 1 til kommuneplanen, vil kommuneplanen gå foran ved eventuell motstrid.. 04.07.1959

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 04.03.2024. 1226 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn BA30.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

13.04.2026



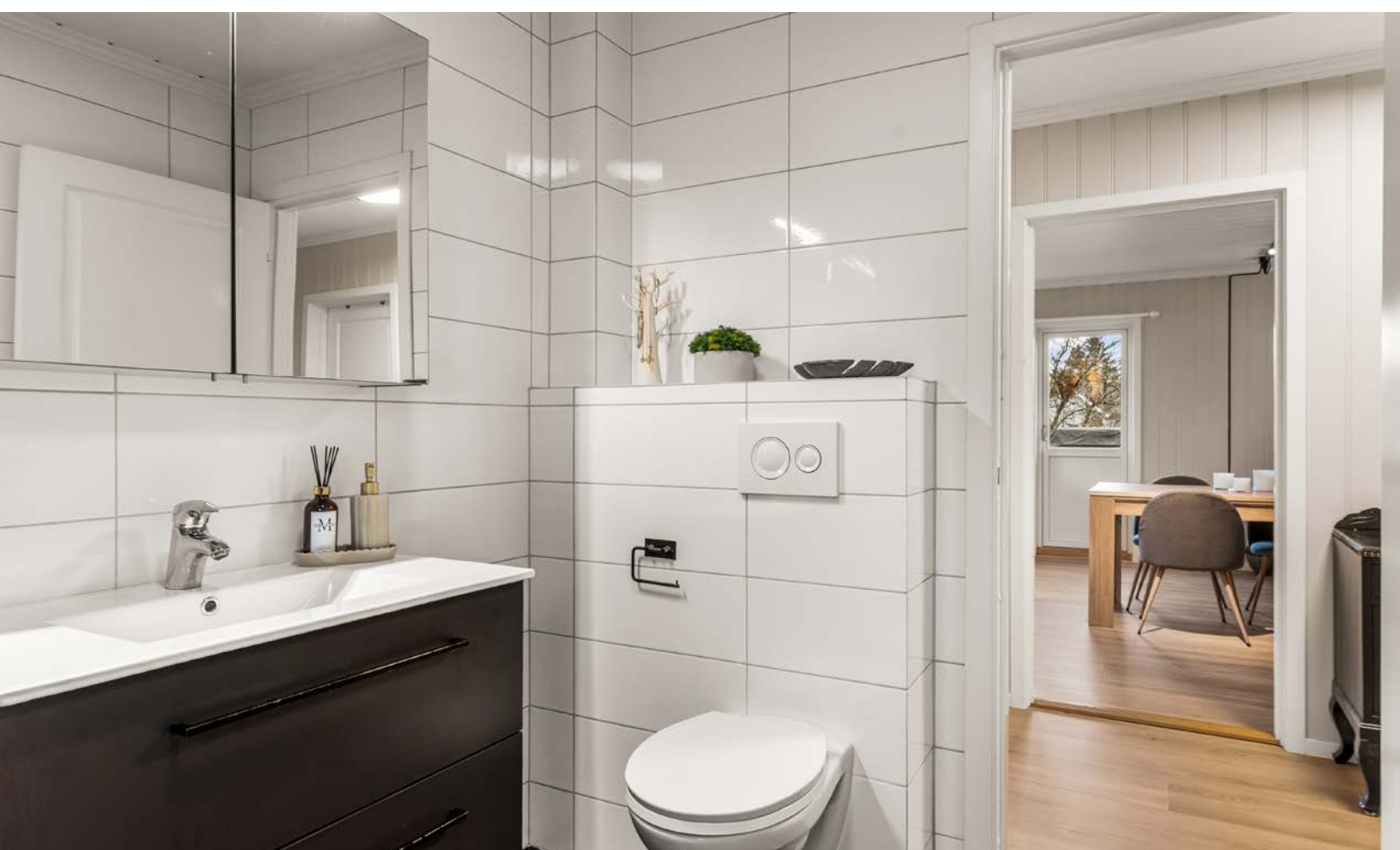
















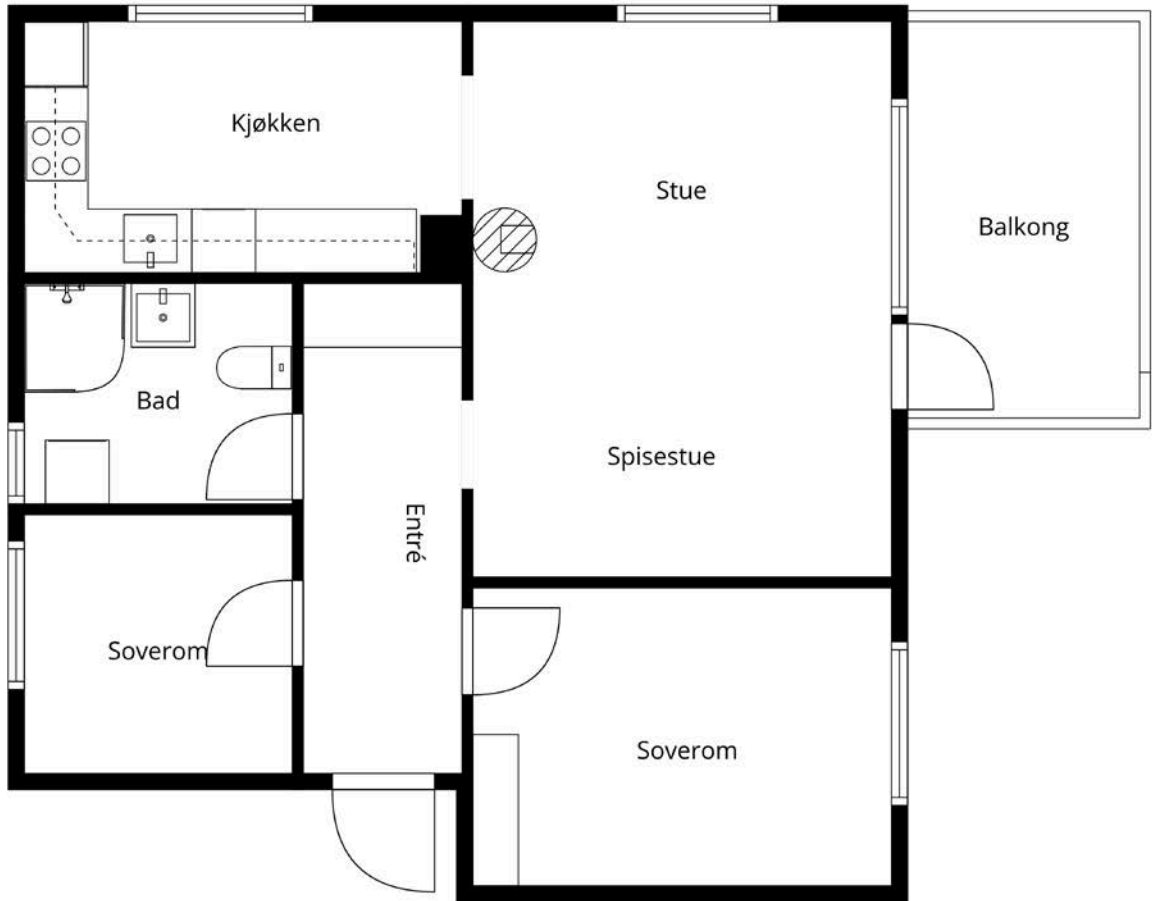


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Blåkklokkeveien 36 , 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61, bnr. 271, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 12218-1550

Eiendomsverdi ref nr: OC8028

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'. The signature is fluid and cursive.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er fra 1955 og har normal standard for alder. Det er gjort noe modernisering, blant annet nytt tak i 2023 og oppussing av overflater i 2026. Det foreligger godkjente tegninger, men ett soverom avviker fra tegningene (tegnet inn som en hybel).

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein
Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak med sperretakstoler fra byggeår. Undertak av panel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra 1990-tallet.
Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i treverk med malt rekkverk. Det er lagt plastlemmer over regulvet.
Det er trolig papptekking på terrassen. Synlig inne ved vegg og ute ved takrenne.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater. Det er spiler montert på en vegg i stue.
Innvendige tak har malt trepanel.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er glassplate på gulv ved ovnen.
Brannmuren er pusset og malt.
Feieluker tilgjengelig i kjeller og på loft.
Kjeller i støpt betong, uten fuktspærre og isolasjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall tilnærmet flatt målt opp til 5mm fra topp sluk til gulv ved dør.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og takhøye skap.
Det er laminert benkeplate og fliser på vegg over benken.
Det er integrert koketopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles stoppekran i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Synlig soilrør fra byggeår i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det står en varmtvannsbereder på 120 liter plassert i garderoben.
Tanken er trolig fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles trapperom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.
Bygningen har betonggrunnmur.

Tilnærmet flat tomt. Det er avsatt en parkeringsplass på tomten som tilhører leiligheten.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Synlig lagt inn på tomten. Det er usikkert om det er koblet inn i boligen.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

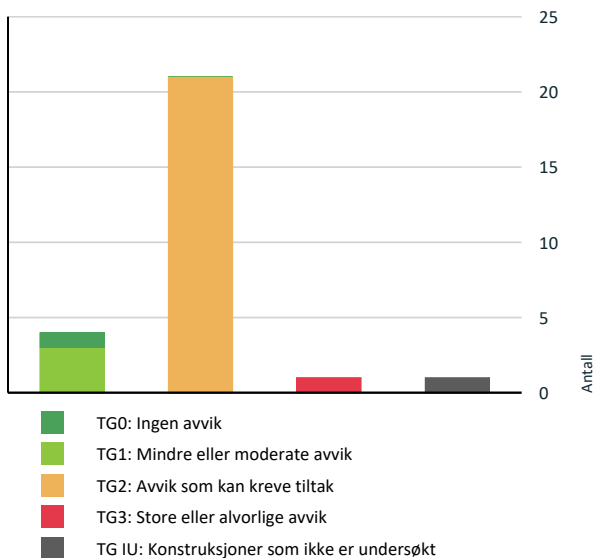
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

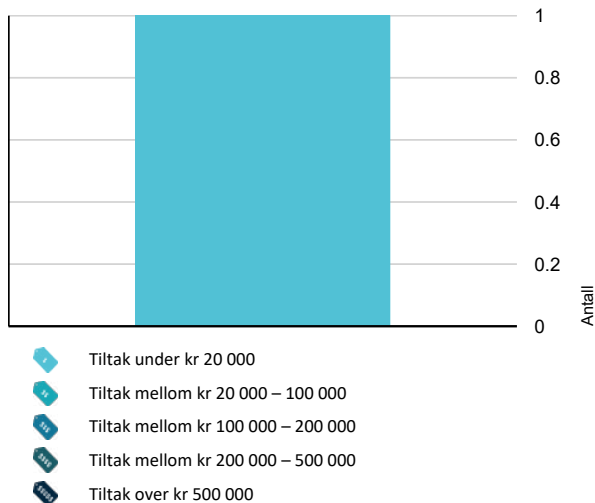
Det ene soverommet er tegnet inn som en hybel med inngang fra felles trapperom. Leiligheten er trolig bygget slik fra byggeår, uten at tegninger ble oppdatert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Ihht tegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	-24, Takteking skiftet
2026	Modernisering	Pusset opp overflater innvendig. Montert spilevegg i stue. (egeninnsats)
2019	Modernisering	Ny ytterdør og terrassedør (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Vegger og tak etterisolert (ihht tidligere salgsoppgave)
2008	Modernisering	Bad pusset opp (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og baderomsinnredning (ihht tidligere salgsoppgave)
2013	Modernisering	Nytt kjøkken (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Ny kjøkkenventilator (ihht tidligere salgsoppgave)
2020	Modernisering	Ny vedovn (ihht tidligere salgsoppgave)
2013	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg (ihht tidligere salgsoppgave)

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet. Renner, nedløp og beslag på tak ble trolig skiftet ved omlegging av takteking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe sprekker, vridninger og flass i maling.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet ikke tørke tilfredsstillende opp. Dette kan føre til økt risiko for råteskader og muggsopp i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen, særlig i nedre kant, for eksempel ved etablering av luftespalte eller tilpasning av avslutning mot grunnmur. Lokal utbedring og eventuell utskiftning av værskadet panel bør påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperretakstoler fra byggeår. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er noe fuktmerker på undertak. Trolig fra før taktekkingen ble skiftet. Normale fuktindikasjoner målt på befaringdagen. Disse vil variere med årstider og temperaturer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull ventilering av takkonstruksjonen kan over tid medføre økt risiko for fuktoppbygning, kondensproblemer og påfølgende skader som mugg- og råteutvikling i trekonstruksjoner. Lufting og ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres. Lokale utbedringstiltak kan være tilstrekkelige, men nærmere vurdering anbefales i forbindelse med eventuelle arbeider på taktekking, jf. sammenheng mellom punktene.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er trolig fra 1990-tallet.

Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe svartsopp i karmen.

Det er noe råte i karmen på de eldste vinduene.

Det mangler beslag over stuevinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Værslitte karmen og sprekker i trevirket kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også ha betydning for daglig bruk og rømningsmulighet. Det må påregnes noe vedlikehold, herunder justering av vinduer samt lokal utbedring av skadde partier.

Enkeltvinduer kan ha nådd en tilstand der utskiftning bør vurderes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en løs eikelist på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eikelisten bør festes.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treverk med malt rekkverk. Det er lagt plastlemmer over regulvet.

Det er trolig papptekking på terrassen. Synlig inne ved vegg og ute ved takrenne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er lav høyde fra terrassegulvet/plastheller og opp til topp på terskel. Dette gir økt fare for snø/fukt inn i boligen.

Det er merkbare svikt og vibrasjon i gulvet. Synlig grønske på beslag og tekking. Dette kan tyde på at det er for dårlig fall på gulvet. Dermed vil det bli liggende vann på tekkingen under gulvet.

Treverket i rekkverket er værslitt og det er løse spiker.

Det er fuktmerker på drager til terrasse.

Konsekvens/tiltak

Det kan være råte i underliggende trekonstruksjoner. Noe utskiftninger/vedlikehold må beregnes. Når tettesjikt/membran nærmer seg forventet slutt på brukstid øker risikoen for utettheter og vanninntrenging, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjetegn på befaringsstidspunktet. Det anbefales fjerning av plastheller for å muliggjøre kontroll og framtidig utskiftning av papptekking, samt for å øke avstanden mellom terrassedekke og terskel ved terrassedør i tråd med god byggeskikk.

Ny tekking må påregnes. Det må også tas høyde for at det kan være behov for noe utskiftning og vedlikehold av underliggende trekonstruksjoner dersom det avdekkes fukt- eller råteskader.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det golv av laminat.
Veggene har malte plater. Det er spiler montert på en vegg i stue.
Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

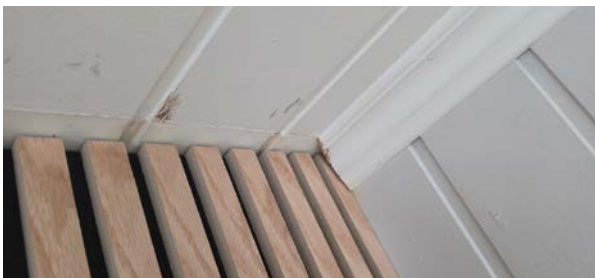
Det er noe trapping i skjøter på golv.

Det er noe manglende avslutninger på spilevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte forhold har i hovedsak estetisk betydning og vurderes ikke å påvirke rommenes funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Eventuelle tiltak kan utføres etter behov og ønske, eksempelvis justering av gulvskjøter og komplettering av avslutninger på spilevegg.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 20 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

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.

Noe merkbare vibrasjoner i etasjeskillet.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Det er glassplate på golv ved ovnen.

Brannmuren er pusset og malt.

Feieluker tilgjengelig i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe sprekker og riss i brannmur/pipe.

Glassplaten er løs.

Det er rennemerker under feielukene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sprekker og riss i pipe kan over tid redusere funksjon og sikkerhet, og kan gi økt risiko for røykgasslekkasje og varmeoverføring til omkringliggende konstruksjoner. Tidspunkt for piperehabilitering vurderes å nærme seg, basert på alder og observerte avvik. Det må foretas lokal utbedring eller rehabilitering av pipe for å tilfredsstillende gjeldende krav. Inntil nødvendige tiltak er gjennomført forskriftsmessig, bør pipen ikke tas i bruk.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller i støpt betong, uten fuktsperre og isolasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktstjolder/fuktskader på overflater.

Dette anses som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i rom under terreng kan over tid føre til ytterligere overflateskader, redusert brukskvalitet og økt risiko for mugg²⁾ og soppvekst, særlig dersom rommene benyttes til varig opphold eller oppholdsrelaterte formål. Forholdet må sees i sammenheng med tilstanden på drenering og øvrige tiltak mot fuktinntrenging. Utbedringstiltak bør vurderes ved rehabilitering, og rommene bør i mellomtiden brukes med forsiktighet og til formål som tåler noe fuktpåvirkning.

Det anbefales montering av avfukter og at det ikke oppbevares organiske materialer i kjelleren, da det fort kan oppstå fukt og mugg problemer.



Vegger er delvis overflatebehandlet med fliser, og himling er utført med panel. Det er registrert at det er dør/vindu i våtsone med materialer som ikke vurderes som tilstrekkelig fuktbestandige. Det er observert noe svelling i nedkant av dør, hvilket indikerer fuktpåvirkning. Videre er det registrert avskalling/skade på fliser på kasse til innebygget sistene. Forholdene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og valg av materialløsninger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Uegnede materialer i våtsone kan over tid medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til løsninger som er egnet for bruk i våtsoner, herunder vurdering av dør-/vindusløsning og lokale utbedringer av flisarbeider.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall tilnærmet flatt målt opp til 5mm fra topp sluk til gulv ved dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet helt flatt. Det er noe misfarging av fuger og silikonfuger ved toalett og under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Manglende eller redusert fall til sluk medfører at våtrommet blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Forholdet kan føre til stående vann på gulvet, redusert effektiv avrenning til sluk og økt risiko for at vann kan renne ut av rommet. Dette kan også gi økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner samt redusert sklisikkerhet.

Det må foretas utbedring av fallforholdene for å lukke avviket. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet, og det kan oppstå vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

Det er noe begrenset tilgang til sluket, da dusjkabinettet står over. Dusjkabinettet har begrenset mulighet for flytting pga plassering mellom servantskap og vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende eller ikke dokumentert membran/tettesjikt samt mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer gir økt risiko for fukttinntrenging og skjulte fuktskader i konstruksjoner bak overflatematerialene. Vann kan trenge inn både ved normal bruk og ved lekkasjevann, med påfølgende skadeutvikling over tid.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning og tilstand på sluk og membran. Videre må det foretas utbedring for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Aktuelle tiltak kan være lokale utbedringer, alternativt etablering av ny, dokumentert membranløsning. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon. Inntil løsning er verifisert eller utbedret bør konstruksjonen overvåkes jevnlig.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Noe svelling i front på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne kan eventuelle lekkasjer pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre fuktskader i omkringliggende bygningsdeler og innredning. Det må gjennomføres tiltak for å lukke avviket, herunder etablering av egnet inspeksjons-/dreneringsløsning for systerne. Videre bør servantskap med tegn til svelling vurderes utbedret eller utskiftet.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og takhøye skap. Det er laminert benkeplate og fliser på vegg over benken. Det er integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Noe heng i fronter/dører. Noe avskalling, bruksmerker og svelling. Stekovnen er ikke festet. Noe trapping i skjøt på benkeplaten. Noe sprekker i silikonfuge på fliser. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Felles stoppekran i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannledninger kan fungere tilfredsstillende i dag, men risikoen for lekkasjer og brudd øker med alder. Eventuelle skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger vurderes å nærme seg. Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak utføres ved behov. I forbindelse med framtidig oppgradering av våtrom eller annen større rehabilitering vil det være naturlig å vurdere utskiftning av røranlegget.

Stoppekran i felles kjeller var ikke tilgjengelig på befaring, det er i en låst bod som ikke til hører leiligheten.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksrøret er ikke festet skikkelig. Dette fører til noe luftlekkasjer. Det ble registrert noe støy når vifta kjøres på maks effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksrøret bør festes tilstrekkelig.



Utkoblet stoppe kran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten. Synlig soilrør fra byggeår i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Eldre avløpsrør kan fungere tilfredsstillende i dag, men sannsynligheten for lekkasjer, sprekker og svikt øker med alder. Slike skader kan føre til omfattende og kostbare fuktskader i bygningen. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak, men tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med framtidig oppgradering av våtrom eller annen større rehabilitering vil det være naturlig å vurdere utskiftning av avløpsanlegget.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning, kondensproblemer og dårligere bokomfort. Ventilasjonsløsningen bør utbedres. Det anbefales å etablere veggventiler og/eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel. Anlegget bør vurderes av fagperson, og nærmere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare behov og omfang av tiltak.

1 TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det står en varmtvannsbereider på 120 liter plassert i garderoben. Tanken er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Varmtvannstanker med høy alder har økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan føre til at lekkasjevann ikke ledes bort, noe som kan gi betydelige vann- og fuktskader på omkringliggende bygningsdeler. Avvik i den elektriske tilkoblingen kan medføre risiko for driftsforstyrrelser og sikkerhetsmessige forhold. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, samt utbedres til forskriftsmessig el-tilkobling. Selv om tanken fungerer på befaringstidspunktet, vurderes tidspunkt for utskiftning som nært forestående gitt alder og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Skapet er plassert i felles trapperom.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er gjort noe arbeid av elektriker på dugnad. Dette arbeidet finnes det ikke dokumentasjon på.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble montert el-bil lader i 2023. Dokumentasjon tilgjengelig i boligmappa.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Inntak og sikringskap

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Nedløp fra takrenner går ned i bakken. Dette gir økt fuktbelastning på kjelleren.

Konsekvens/tiltak

Når drenering og fuktsikring nærmer seg eller har passert forventet levetid øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng. Dette kan medføre fuktskader på overflater, redusert brukskvalitet og økt risiko for mugg² og soppvekst. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og bruken av kjeller/underetasje vil være avgjørende for behov og tidspunkt for tiltak. Redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes på sikt.

Ved utbedring av drenering bør nedløp føres vekk fra boligen med utkast.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

Sprekkdannelse i grunnmur kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging dersom de ikke utbedres, særlig i kombinasjon med redusert funksjon i drenering og fuktsikring. Lokal utbedring må utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for sekundære skader, eksempelvis ved tetting eller overflatebehandling av sprekkene. Skaden må overvåkes, og ytterligere tiltak vurderes dersom sprekkutviklingen endrer karakter.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt. Det er avsatt en parkeringsplass på tomten som tilhører leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del skjevheter på gårdsplassen. Det kan trolig bli vannansamlinger ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedringer av terreng, slik at ikke vannet samler seg rundt boligen. Vannansamlinger vil gi økt fuktbelastning på bolig/kjeller.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Synlig lagt inn på tomten. Det er usikkert om det er koblet inn i boligen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke brann- og lyddør fra felles trappegang og inn mot leiligheten. Rømningsveien (trapperommet) er ikke oppført i ubrennbare materialer. Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

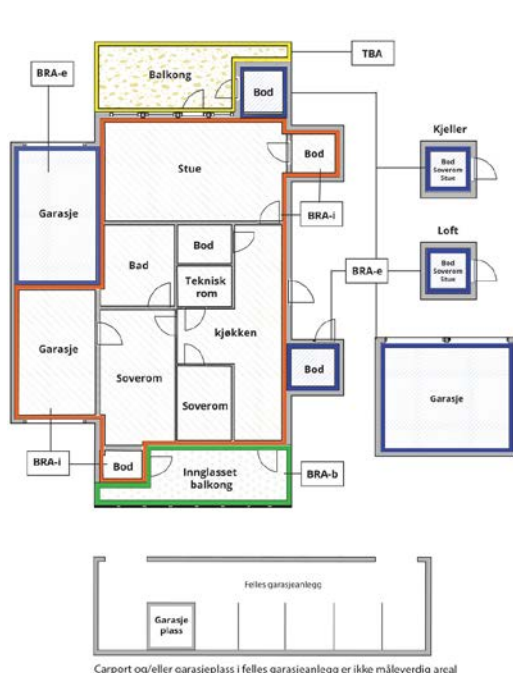
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	9
Loft		4		4	
Kjeller		24		24	
SUM	65	28			9
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det ene soverommet er tegnet inn som en hybel med inngang fra felles trapperom. Leiligheten er trolig bygget slik fra byggeår, uten at tegninger ble oppdatert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er søknadspliktig å endre på branncelle-inndelingen i en flermannsbolig. Endringen ble trolig gjort ved byggeår, men ble aldri meldt/søkt til kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Samboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	271		3	1226 m ²	Kommunekart	Eiet

Adresse

Blåkklokkeveien 36

Hjemmelshaver

Ville Karoline Gromholt, Halden Kommune

Kommentar

Tomten er felles for firemannsboligen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Låby, med kort vei til butikker, barnehage og skole.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Reguleringsplan G-538 Låby.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Risikorapport

Adresse:

3101-61-271-0-0

Blåklukkeveien 36 H01, 1781 HALDEN

Rapport generert:

30. mars 2026



Risikorapport



Identifiserte Kartlag (4)



Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

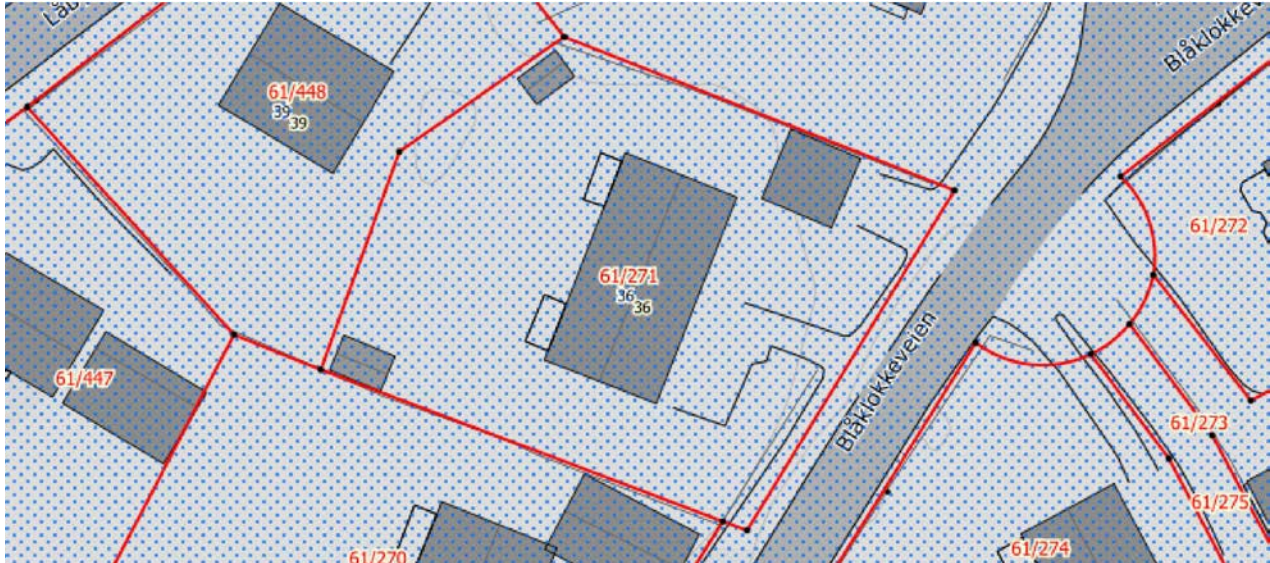


Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

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

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

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



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

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

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



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

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

Om kartlaget

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



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



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

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karoline Gromholt Ville

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Blåklokkeveien 36

1781 Halden

3101-61/271/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

taket ble reparert i 2023.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Mesterbygg Halden AS

Beskrivelse av arbeidet: Reparerte taket og skader
OSV

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

• **Ja**

Det kommer dugg på innside vindu

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert ventiler i hvert
rom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Elektriker gruppen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Blåkllokkeveien 36, 1781 HALDEN

Dato for energimerking

23.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273857

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

145041899

Gårdsnummer

61

Bruksnummer

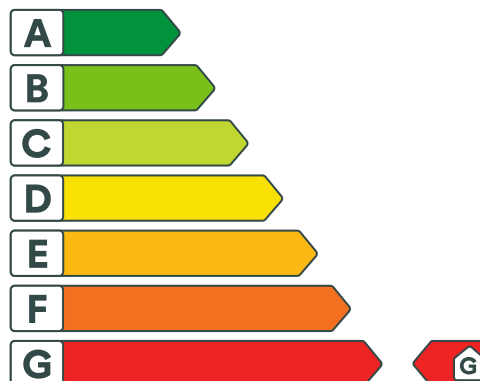
271

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

344,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

349,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 496 kWh



Blåklokkeveien 36, 1781 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Blåklokkeveien 36, 1781 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Blåklukkeveien 36 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Glenneveien 39 3 min
Linje 34 0.3 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 2.8 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 8 min
270 elever, 13 klasser 0.6 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 20 min
391 elever, 19 klasser 1.7 km

Os skole (1-7 kl.) 23 min
230 elever, 14 klasser 1.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min
344 elever, 14 klasser 1.3 km

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

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 2.3 km

Halden vgs - avd. Risum 9 min
400 elever 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien 4 min

Høgskolen i Østfold nr. 2 21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

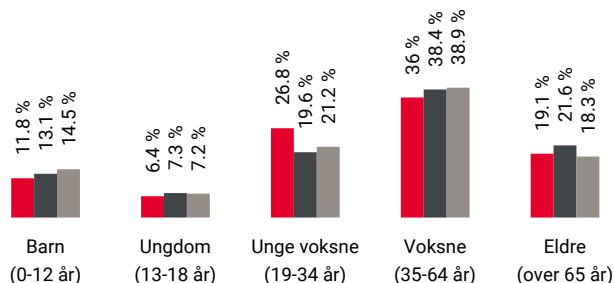
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 11 min
32 barn 0.8 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 11 min
42 barn 0.9 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 13 min
74 barn 1 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien 15 min
Post i butikk, PostNord 1.2 km

Spar Halden 16 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



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



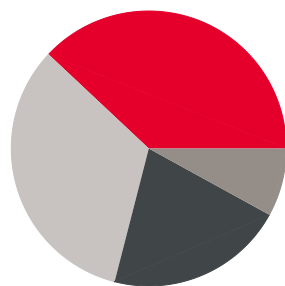
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Låby skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Karrestad - ballplass, gress	17 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	17 min	🚶
🚴 Nivå Trening	22 min	🚶

Boligmasse



- 38% enebolig
- 21% rekkehus
- 8% blokk
- 33% annet

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

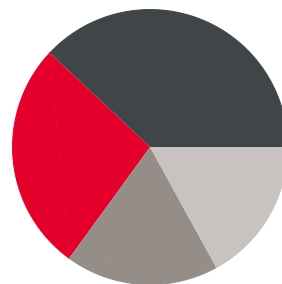
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tista Senter	22 min	🚶
📍 Apotek 1 Brødløs Halden	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



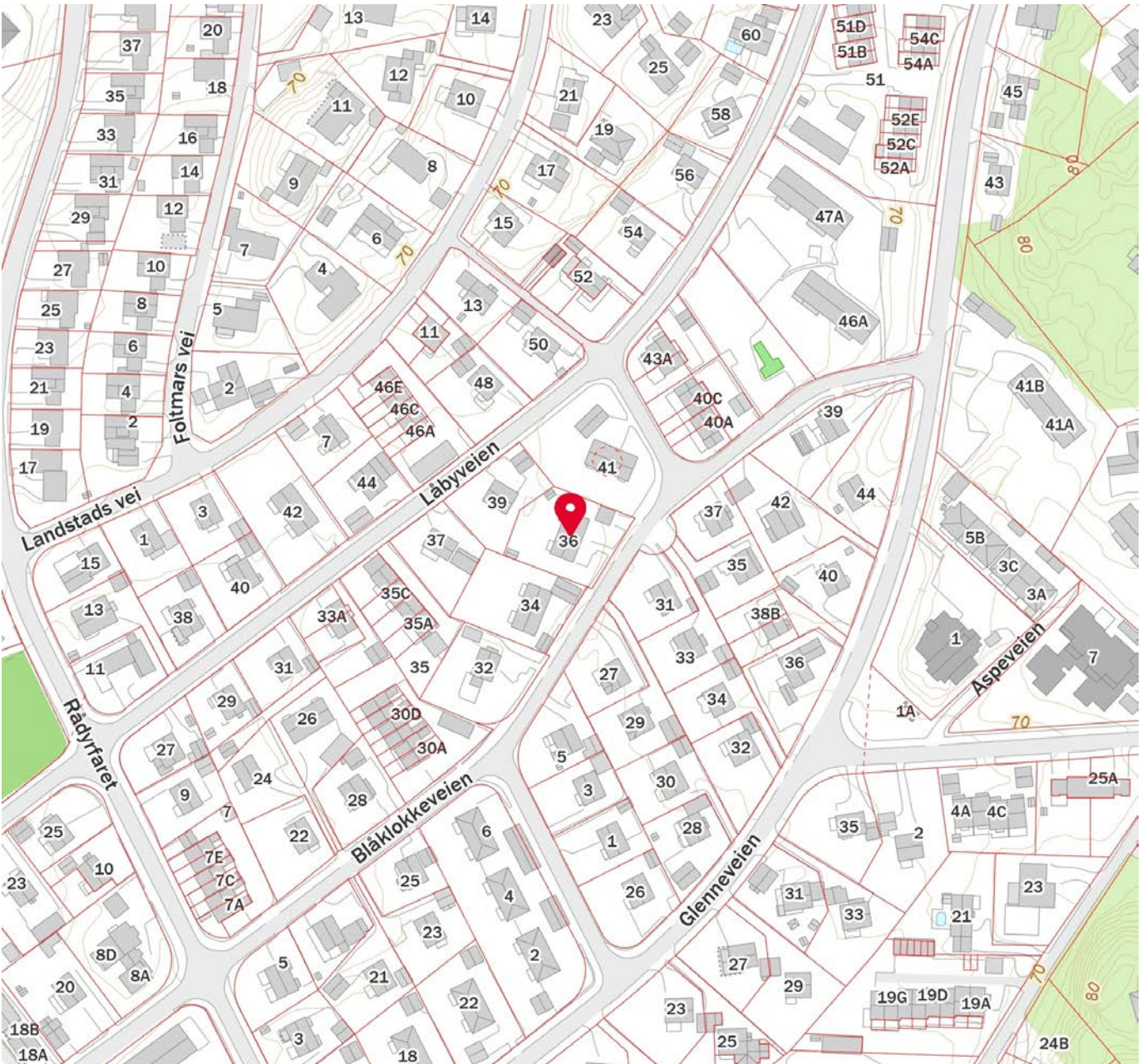
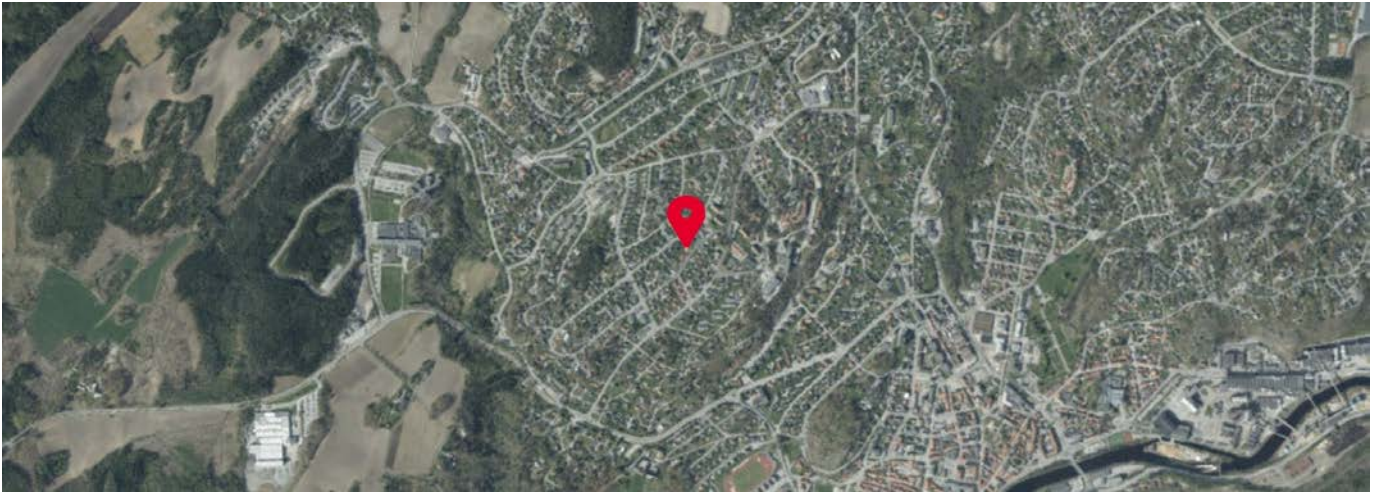
0%


53%

- Låby/Remmen
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Blåklokkeveien 36, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 651,84 kr
Eiendomsskatt	2 889,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 505,28 kr
Sum	25 001,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grundel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	992,22 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	1 580,10 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Sum						20 305,28 kr	5 076,33 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Halden kommune grunneier
v/Bergstrøm

Vår referanse:
1101260027

Vår saksbehandler:
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
17.03.2026

**Salg av Blåklukkeveien 36, 1781 Halden,
gnr. 61, bnr. 271, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Karoline Gromholt Ville**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 568,26 kroner Forfallsdato: 15/6-26 15/12-26

Neste avtalte regulering: 01.06.2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Innt. tomkjesloven. Alle saksjanserer må være enige i innløsningen

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift



Telefonnummer _____

E-post

borje.borgstrom@halden.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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



205 5724/1 Stempel kr. 30.-

Festekontrakt.

Halden kommune bortfester herved til

Det Norske Flyktningeråd, Oslo

en tomt av kommunens eiendom matr. nr. 998.

Tomta er målt opp ved kartforretning av 3/8.1955 til 1212,9 m²,
og er gitt tomt nr. 60 av matr. nr. 998

Hestemyra.

Den årlige festeavgift er 3 % av tomtas salgsverdi beregnet etter kr. 3,-
pr. m², — altså 3 % av kr. 3638,70 = kr. 109,16 , som betales som
nedенfor bestemt.

Ellers gjelder for festet følgende vilkår:

1. Festet gjelder for festeren og senere eiere av den eller de bygninger, som måtte føres opp på grunnen. Festet kan ikke sies opp av kommunen. Grunnen kan ikke deles uten formannskapetets samtykke.
2. Festeren eller senere eiere av de på grunnen oppførte bygninger betaler i årlig festeavgift til kommunen en prosentvis del av grunnens salgsverdi, og rentesatsen skal her være den samme som til enhver tid gjelder for offentlige legater og fonds. Grunnens salgsverdi fastsettes ved bortfestingen av formannskapet og senere av eiendomstakstkomiteen ved de alminnelige skattetakster, idet dog den første taksering av eiendomstakstkomiteen først holdes ved første alminnelige skattetaksering etter at 25 år er gått fra bortfestingen.

Ved omtakseringene skal der gjøres fradrag for alle kostnader, heri medregnet utført arbeid og lignende, som i den foregående periode er brukt til grunnforbedringer, alt i den utstrekning, som verdistigningen tilsier.

Festeren svarer ikke eiendomsskatt av grunnen, men kun av bygningene.

Avgiften betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 11. juni og 11. desember.

3. For festeavgiften forbeholdes første prioritets panterett i festerett og bygninger, idet dog kommunen er pliktig til å vike prioritet for lån hos offentlige og halvoffentlige fonds, legater og autoriserte banker inntil et beløp av 60 % av eiendommens samlede skattetakst (grunn og bygninger).

Hvis ikke avgiften betales i rett tid, har kommunen rett til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomta oppførte bygninger til auksjon.

4. Grunnens bebyggelse må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 2 år fra bortfestingen. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i Norges Brandkasse eller annet av kommunen godkjent brannforsikringsselskap, og er i tilfelle brann pliktig til snarest mulig å føre opp igjen nye bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

Efterkommer ikke festeren disse vilkår, kan kommunen erklære festet for brutt.

Kommunen har da rett til:

1. Hvis tomta er ubebygd, straks å forlange festeretten avlyst, og kreve inn på vanlig måte skyldig avgift.

2. Hvis tomte er bebyggt, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomte oppførte bygninger til auksjon.
5. Byggetegninger og husenes plasing godkjennes av formannskapet eller den myndighet som dette bestemmer.
6. Festeren har rett til å selge de på grunnstykket stående bygninger og overdra festeretten, dog skal formannskapet underrettes før endelig salg kan skje, idet kommunen har forkjøpsrett til den pris, som bevislig kan fåes av andre. Formannskapet må, etter skriftlig melding til ordføreren, senest innen 1 måned etter mottagelsen herav melde fra til festeren, om det vil benytte seg av forkjøpsretten eller ikke. Ved tvangsauksjon blir forkjøpsretten å innta i auksjonsvilkårene.
- Ved overdragelse til livsarvinger og adoptivbarn gjelder ikke kommunens forkjøpsrett.
7. Kostnaden med stemping og tinglysing av festekontrakt betales av festeren.
8. Festeren er pliktig til å rette seg etter de vedtekter, som er vedtatt for bebyggelsen i dette strøk. Gjerdehold rundt tomte er kommunen uvedkommende.

Halden den 6. desember 1955.

Emil Hult
Rådmann.

Toralf Olsen
Ordfører.

Som fester:

Knut Okkenhaug
Knut Okkenhaug
Generalsekretær

DET NORSKE FLYKTINGERÅD

født den

Erling Steen
Erling Steen
Styrets formann

Det attesteres at **ERLING STEEN og KNUT OKKENHAUG** har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

1. *Kjell Jordheim*

2. *Arne Tjus*

Underskrevne som er gift med festeren av forannevnte tomt, samtykker i kontraktens utstedelse.

Det attesteres at ektefellen _____ har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

1. _____ 2. _____

Det attesteres at ordfører Toralf Olsen og rådmannen Emil Hult har underskrevet foranstående i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Toralf Olsen

Emil Hult

14/12/55

VEDTEKTER FOR BLÅKLOKKEVEIEN 36

Følgende vedtekter gjelder for sameie Blåklokkeveien 36, Halden, gnr. 61, bnr. 271:

Styret

- Styret består av én representant fra hver eierseksjon med én stemme hver.

Fellesarealet og vedlikehold

- Hvilke områder som er del av fellesarealet fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
- Tomten er også en del av fellesarealet for samtlige eierseksjoner og med lik bruksrett.
- Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. **Se eierseksjonsloven § 32.**
- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. **Se eierseksjonsloven § 33.**
- **Standard vedlikeholdsoppgaver på fellesarealet skal utføres av beboerne.**
 - Standard vedlikeholdsoppgaver er: Vaske gangen, klippe plen og måke snø.
 - Beboerne bestemmer selv hvordan de velger å fordele arbeidet.
 - Styret har ikke satt noe krav til hvor ofte eller hvordan vedlikeholdet skal utføres, men kan gjøre det dersom det skulle bli nødvendig.
- Alt større vedlikehold skal styrebehandles.

Forsikring

- Boligen skal ha felles fullverdiforsikring. Utgiftene til denne fordeles etter sameiebrøken.
- Ytterdøra skal alltid være låst, med mindre man befinner seg på tomta og det er hensiktsmessig å la den være ulåst.

Felleskostnader

- For fordeling av felleskostnader, se eierseksjonsloven § 29.
- Kommunale avgifter er ikke en felleskostnad. Hver seksjon har selv ansvar for betaling av kommunale avgifter.

Husdyr

- For dyrehold, se eierseksjonsloven § 28.
- Forutsetningen for å holde husdyr er at de ikke er til bry for noen av de andre beboerne.

Ro

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 - 06.00.

Beslutninger

- Hvordan beslutninger kan avgjøres er definert i eierseksjonsloven § 56. 3. ledd

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner(eierseksjonsloven).

Avtalen er enstemmig og inngått

Blekkohkercien 36, 1781 Halden
Sted

03.06.2021
Dato

Underskrift av alle sameierne:

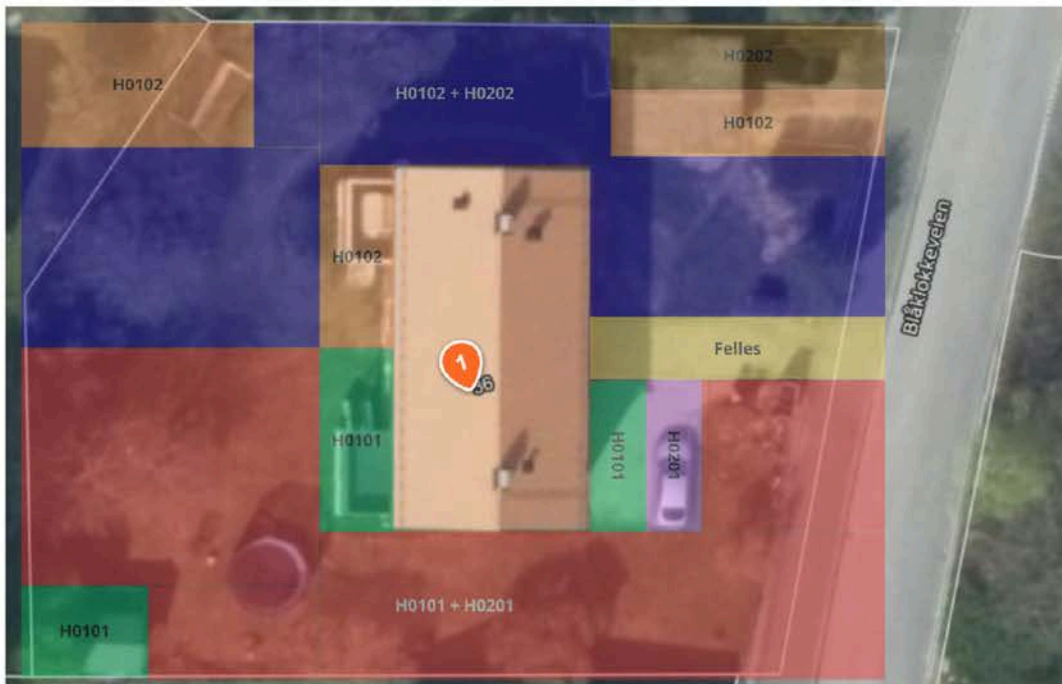
Emilie Hauglund
Emilie Hauglund

Trygve Klanderud
Trygve Klanderud

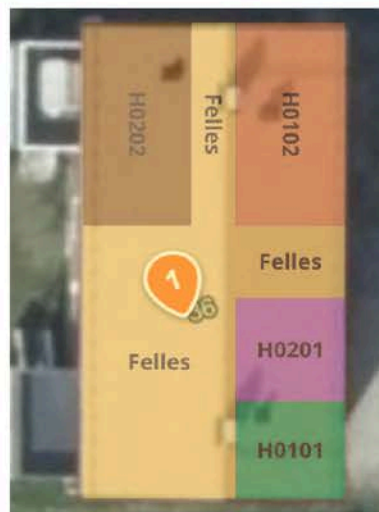
Karoline Ville
Karoline Ville

Marius Radich
Marius Radich

4. Fordeling og vedlikehold av fellesareal



- Styret har laget kart for å illustrere hvilke seksjoner som disponerer og vedlikeholder de ulike delene av fellesarealet. Styret mener det er unødvendig å gjøre en reseksjonering, men dersom det blir nødvendig, kan dette brukes som et godt utgangspunkt.
- Bruksenhetsnummeret viser hvilken enhet som skal vedlikeholde og disponere arealet.
- H0102 klipper gresset på blå side og H0101 klipper gresset på rød side, da det er mest naturlig at de benytter denne delen av fellesarealet.
- H0201 og H0202 har ansvar for vask av trappeoppgang og snømåking av felles inngangsvei(Gul)
- Bildet til høyre viser fordeling av boder på loftet.



Returneres etter tinglysing til

Otto Johan Johansen
Ringv. 6
1781 Halden

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

11 JUNI 1998

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 2338

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0101	Halden	61	271

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
2710452	Otto Johan Johansen	1/2
2710555	Trygve Klønderud	1/2

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	25	B	13				25				37			
2	B	25	B	14				26				38			
3	B	25	B	15				27				39			
4	B	25	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18											
7				19											
8				20											
9				21											
10				22											
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								100	= nevner:						



Doknr: 2338 Tinglyst: 11.06.1998 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Seksjon 1 :	Otto J. Johansen
- " 3 :	Otto J. Johansen
- " - 2 :	Trygve Klønderud
- " - 4 :	Trygve Klønderud

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

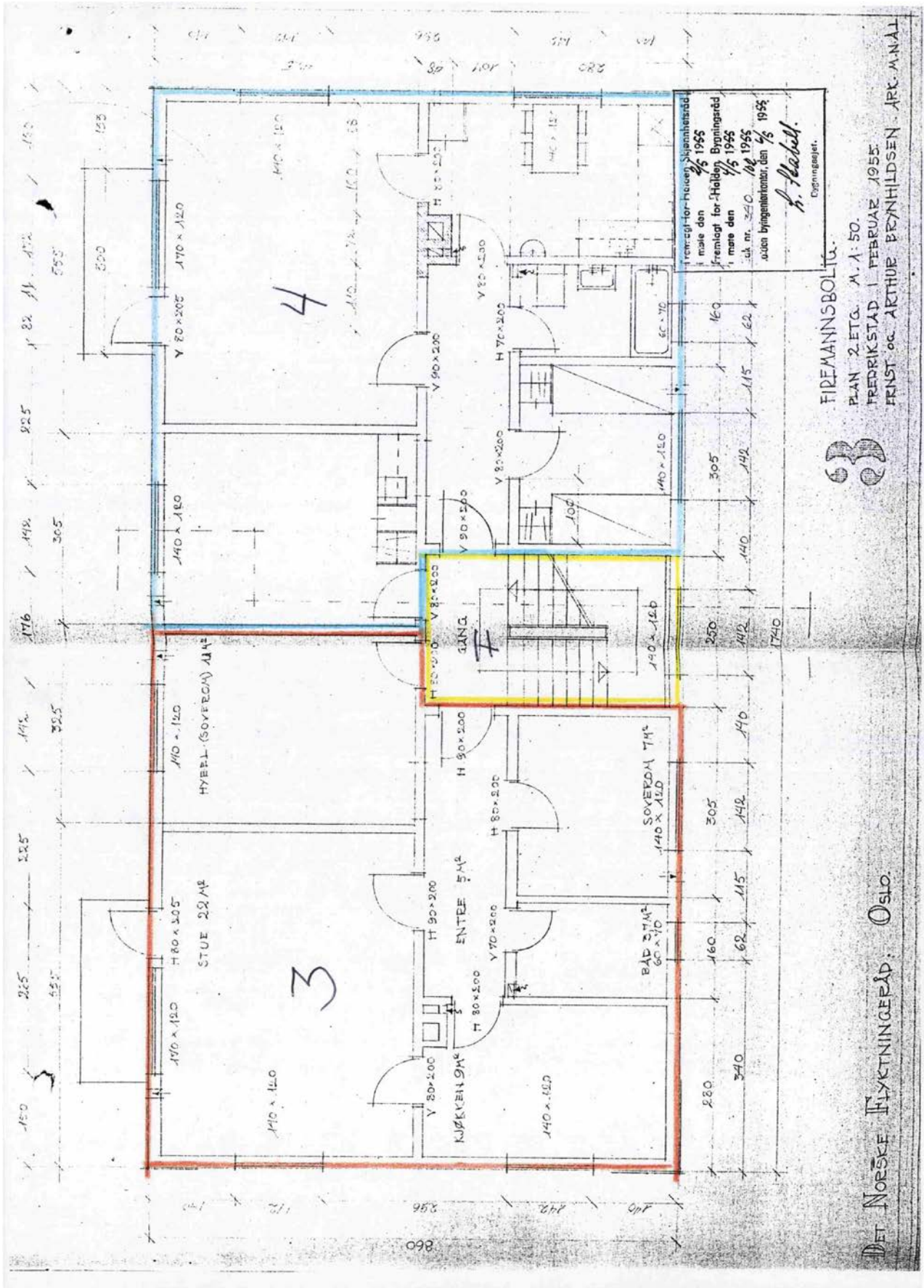
7. Underskrifter

Sted, dato Haugen, 3.5.98	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Tupper Klundrud Otto J. Johannsen Gunnar Øjervstad	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) Ei. Steeling etas
------------------------------	--	---

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
61	271			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
15/5-1998		 J.S.Olsen/ oppm.sjef		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten </div>				

Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





12/12. 1956.

Ferdigattest.

Det attesteres herved at Det Norske Flyktningeråds boligbygg
på tomt nr. 60 av matr. nr. 998 er ferdig og utført som anmeldt
i henhold til bygningslov og forskrifter.

Bygningssjefen i Halden den 12/12. 1956.

L. Skabell.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Blåkklokkeveien 36, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

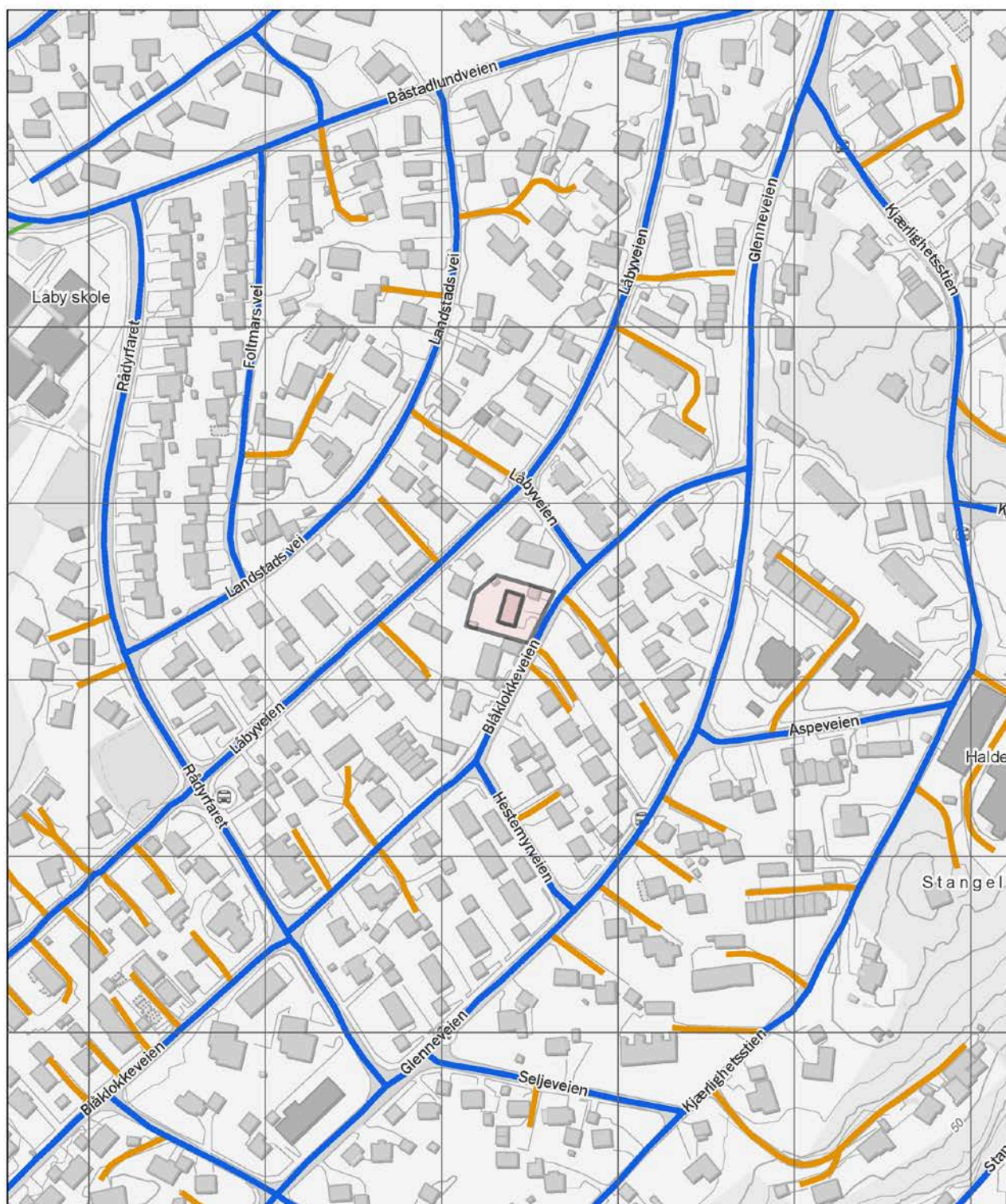
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Blåkklokkeveien 36, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	1 226 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf



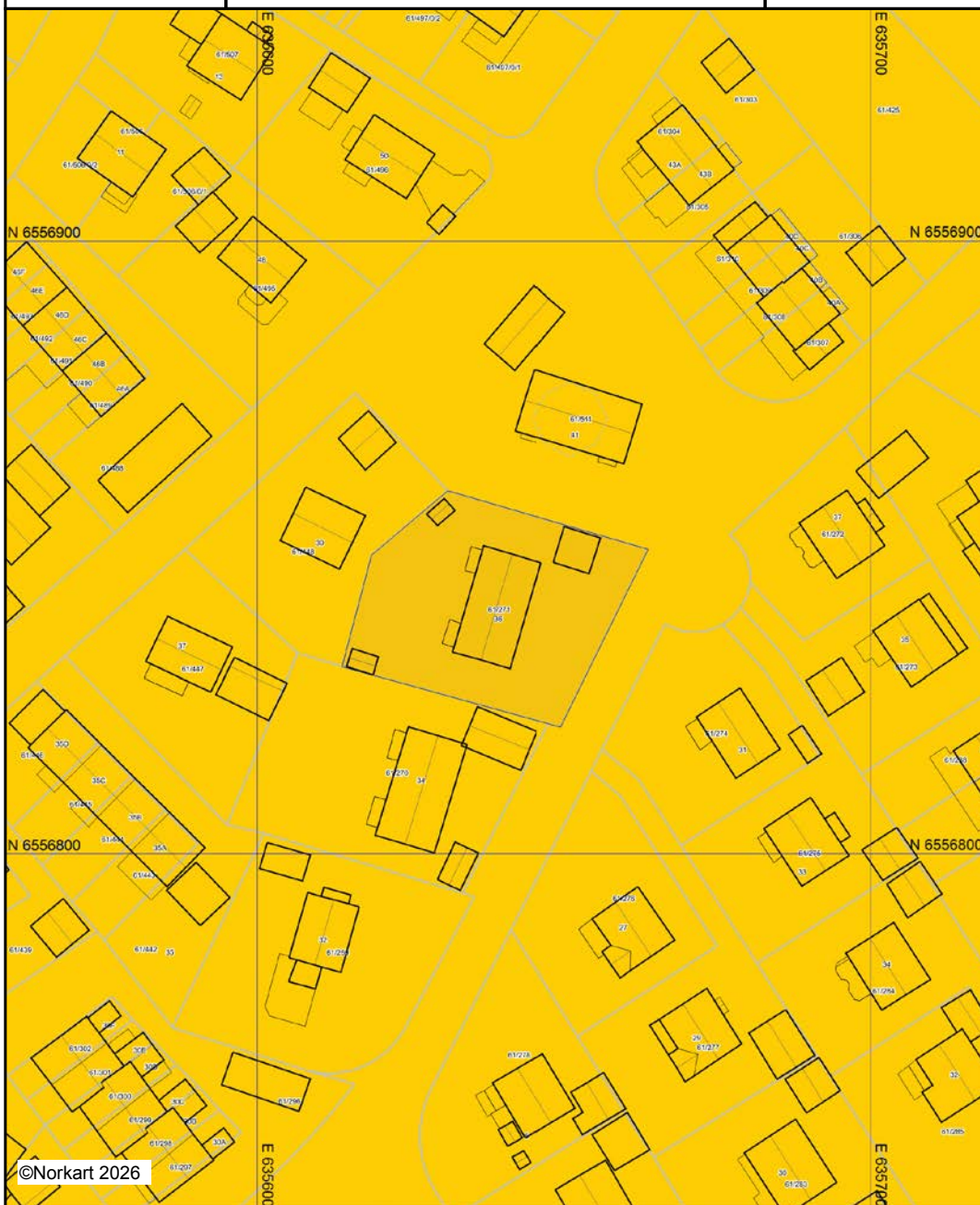
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/271/0/3
Adresse: Blåklokkeveien 36
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000






UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

V E D T E K T E R

Regulering av Låbyområdet, Halden og Berg.

I medhold av § 27, jfr. § 30 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Halden Kommunestyre i møte den 16. desember 1958 om regulering av Låbyområdet, Halden og Berg på vilkår som nevnt i brev av 16. juni 1959 fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

---000---000---000---000---

Rettet, i henhold til vedtak av Halden Bygningsråd i møte den 24. september 1959, overenstemmende med de endringer som bestemt av departementet.

Videre har Bygningsrådet godkjent, med hjemmel i vedtektenes pkt. 26, Bygningssjefens forslag til numerering av parsellene.

---000---000---000---000---

Vedtektene lyder:

Mindre hus.

1. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller:

28, 29, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, og 50 av mtr. nr. 926.

1, 3, 5, 8^e, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 44, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 76, 77, 78, 79, 80,

83, 89, 90, 95, 96, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 141, 142, 143 og 144 av mtr. nr. 999.

99 av mtr. nr. 1000.

1, 4, 5 og 6 av mtr. nr. 1031.

2. Rekkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:

33 av mtr. nr. 926.

1 og 3 av mtr. nr. 976.

36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 85, 86 av mtr. nr. 998.

2. Rekkehus, kjedehus m.v. fortsetter:
2, 4, 7, 12, 30, 41, 98, 99, 100,,102, 114, 118, 132, 151,
154 og 161 av mtr. nr. 999.
2 av mtr. nr. 1031.
3. Våningshus med opptil 2 leiligheter og ikke over 2 fulle etasjer kan oppføres på følgende parseller:
10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31,
32, 34, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, og 49 av mtr, nr, 926.
2, 4, 5, og 6 av mtr. 976.
34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 56, 57, og
84 av mtr. nr. 998.
6, 8^a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,
23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 39, 40, 42, 45, 46, 47,
48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75,
81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 97, 101, 103,
104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 122, 123,
124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 145,
146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159,
160, av mtr. nr. 999.
98 og 102 av mtr. nr. 1000.
3 av mtr, nr. 1031.
4. Bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier og grenser er angitt på planen.
5. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme bygningsart innenfor hver bygningsgruppe.
6. Garasjer skal, hvor de ikke ollasseres i underetasje, (kjeller) anordnes arkitektonisk i samklang med hovedhuset. Størrelse skal ikke være over 35 m2. Plan for garasjer innleveres sammen med byggeanmeldelse for hovedhuset.
7. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
8. Gjerde mot-regulert vei og mot lekeplasser og offentlig adgang til samme, oppsettes som et 80 cm. høyt flettverksgjerde etter tillatelse av bygningsrådet.

9. Farger på hus og garasjer skal vurderes også i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelse :

10. Boligblokker kan oppføres på parsellene nr. 32, 33 og 83 av mtr. nr. 998.
137, 138, 139 og 140 av mtr. nr. 999.
Plasering og dimensjonering er antydningstegnet på planen, men den endelige plassering skal godkjennes av bygningsrådet når bygging er aktuelt.
11. Forretning kan innredes i bygning på følgende parceller:
nr. 32 av mtr. nr. 998, og 140 av mtr. nr. 999.
12. Takform og takvinkel for blokkene vurderes i forbindelse med anmeldelsen.
13. Garasjer skal planlegges sammen med den øvrige bebyggelse, arkitektonisk i forhold til denne.
14. Tørkestativer kan anbringes i det fri på en slik måte at det ikke virker generende for naboer.
15. Fellesantenne skal oppsettes for hver boligblokk.
16. Sjøpnekkast anordnes i hver blokk, utvendige søppelkasser tillates ikke.
I forbindelse med forretninger må avfallsproblemet løses på spesiell måte og godkjennes av bygningsrådet.
17. Takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenne og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten skal innsendes til bygningsvesenet sammen med øvrige anmeldelsestegninger.
18. Materialbehandling og husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.
19. Gjerder mellom blokkparseller skal (hvor det ansees for nødvendig) være lave plengjerder. Mot offentlig vei, eller offentlig lekeplass, eller offentlig adgang til sådan kan anbringes lave hegn av levende vekster eller flettverksgjerde, I grenselinjene mellom blokkparsellene og parsellene med mindre bebyggelse kan oppsettes flettverksgjerde i 80 cm. høyde slik som bestemt i § 8.

20. Planerings- og beplantningsplan for blokkparsellene skal samarbeides og skal godkjennes av bygningsrådet.

Generelt.

21. Offentlig lekeplass er regulert på parsellene nr. 82 av mtr. nr. 998 og 36 av mtr. nr. 999, og her kan oppsettes leskur eller barnehage i 1 eller $1\frac{1}{2}$ etg.
22. Transformator kiosker kan anordnes som antydnet på planen, arkitektonisk i samklang med de omliggende hus, og minst 5 meter fra gatelinje.
23. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o. lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagener som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.
24. Nødvendige fyllinger og skjæringer for gatene kan legges innenfor gjerdelinje uten utgift til grunnerstatning for kommunen.
25. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.
26. Unntak fra disse vedtekter pkt. 1 - 6 og 10 - 13 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.
Bestemmelsene i bygningsloven gjelder for øvrig.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 61, Bruksnr 271, Seksjonsnr 3	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	103 Låby
Veiadresse:	Blåklukkeveien 36, gatenr 1520	Valgkrets:	3 Låby
(fra bruksenhet)	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.06.1998	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	25/100
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 226,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/271	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/271/0/1
			Mottaker	3101/61/271/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/271/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/271/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/271	0,0
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/271/0/1
			Mottaker	3101/61/271/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/271/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/271/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåklukkeveien 36	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	260,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	260,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	145041899			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		130,0		130,0				
H02	2		130,0		130,0				

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

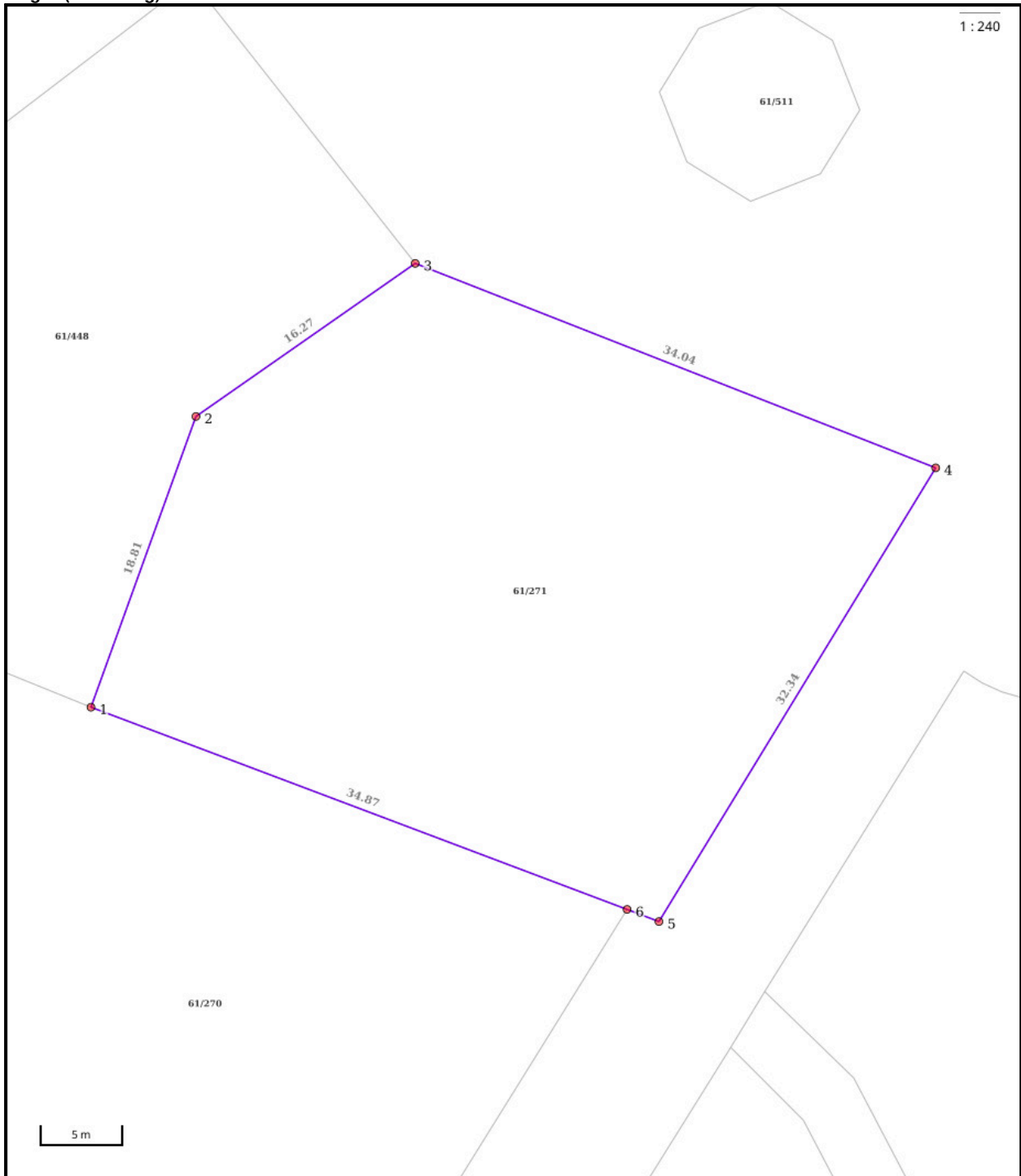
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 1 226,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 830,61	635 613,78	18,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 848,81	635 618,55	16,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 859,28	635 631,01	34,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 849,73	635 663,68	32,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 820,72	635 649,38	2,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 821,28	635 647,38	34,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

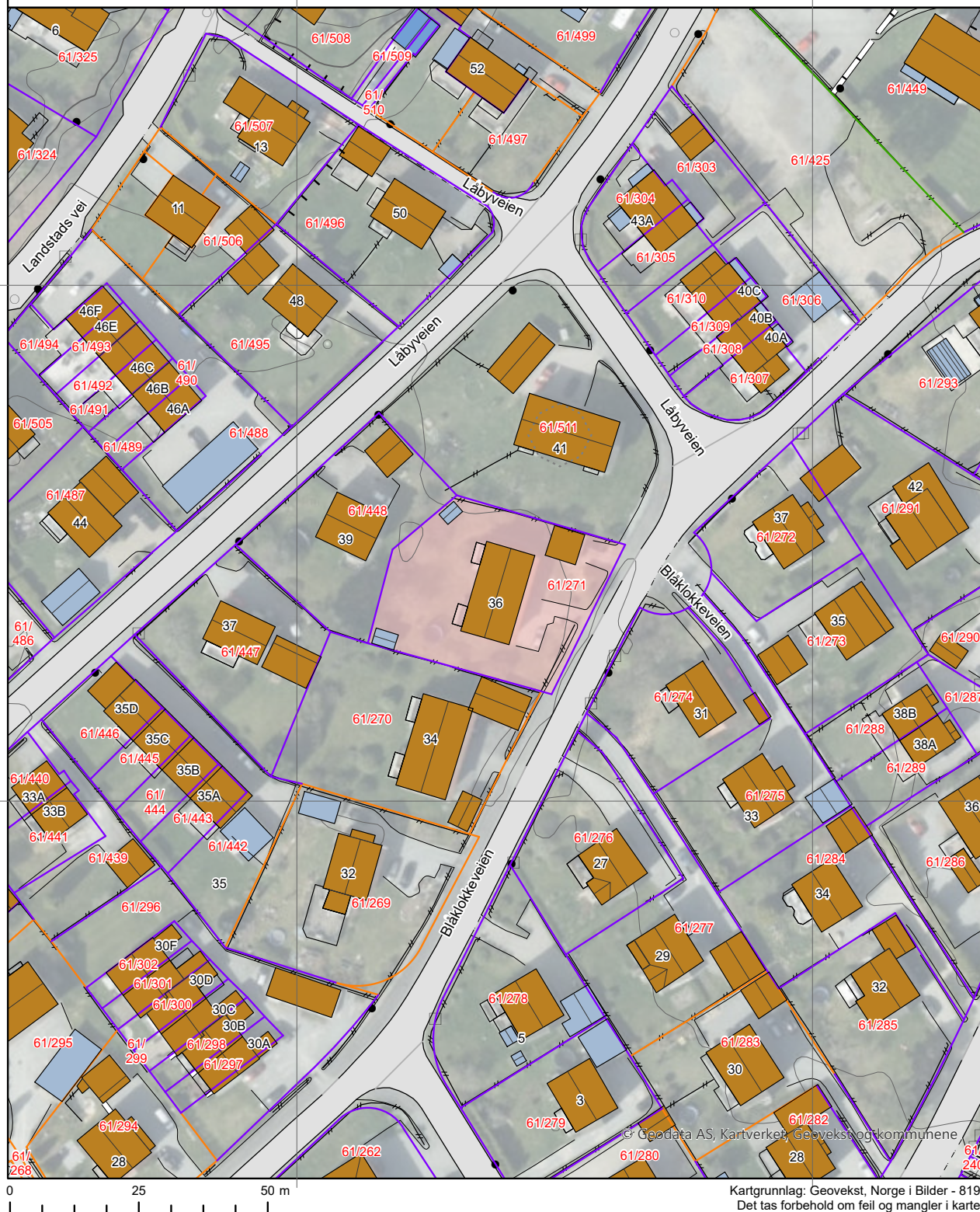
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/61/271/0/3

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

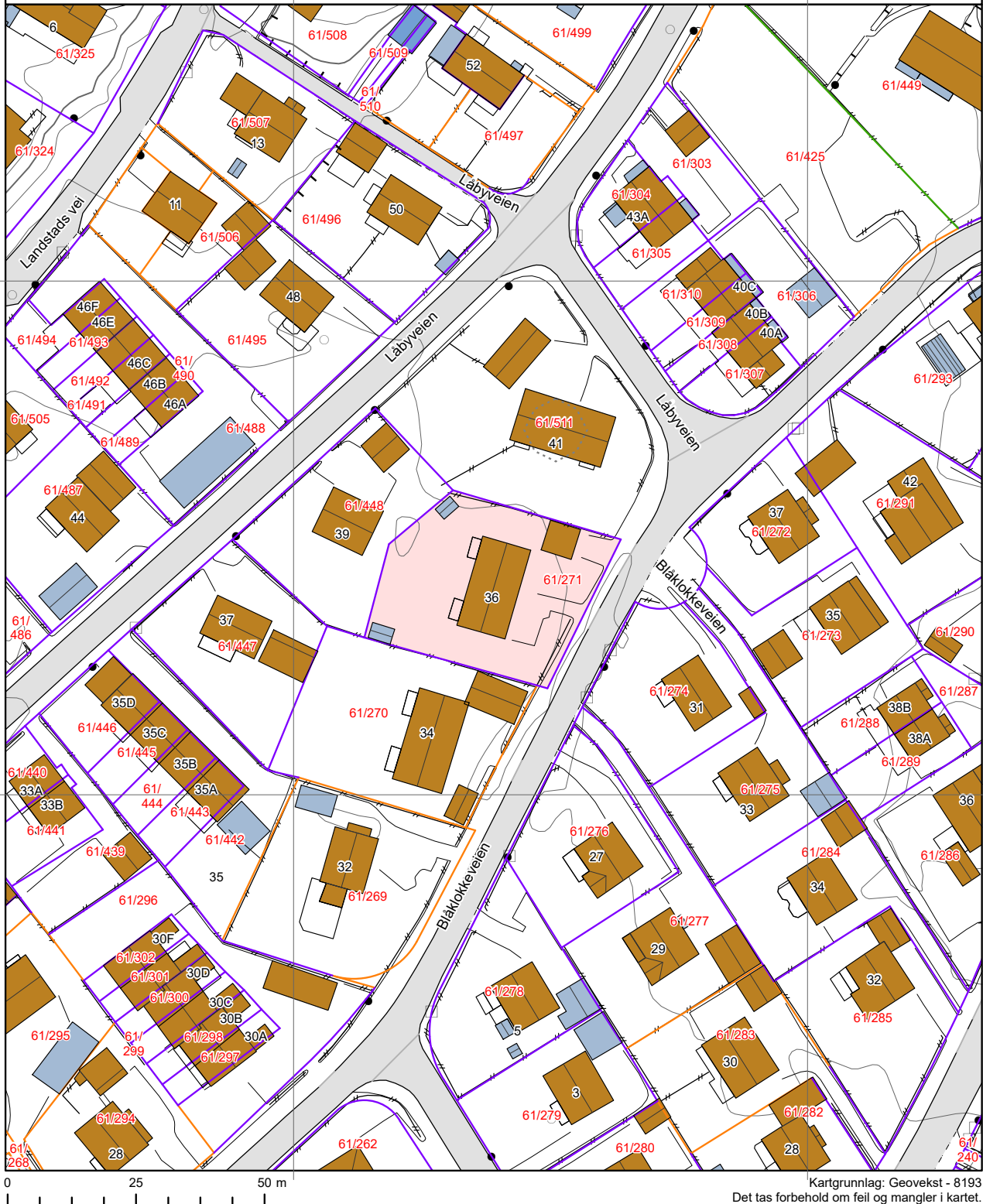
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/61/271/0/3

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026









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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

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

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/271/0/3, Blåklukkeveien 36, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

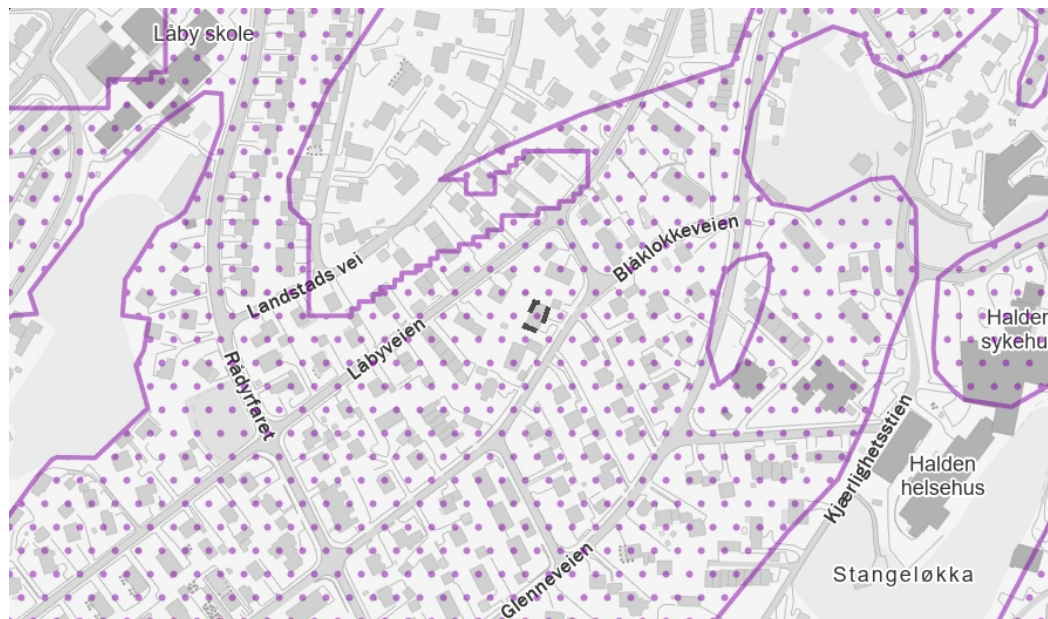
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.79 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.38 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.32 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	93.2 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.8 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.33 km

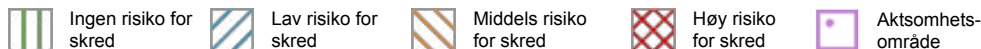
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	09.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

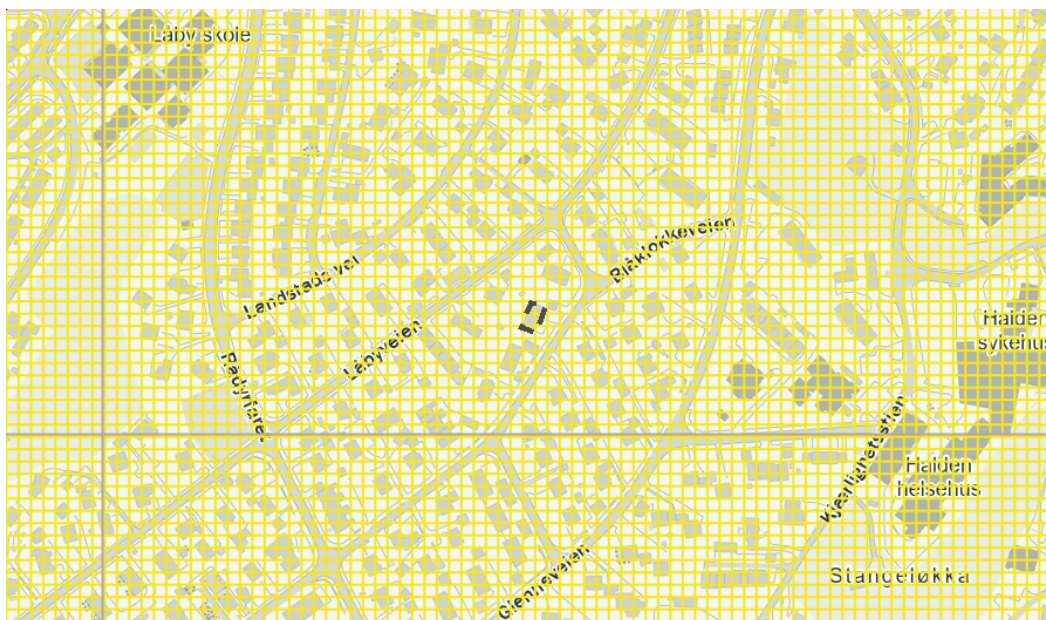
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.03.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. Veggglamper, 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 utearrangemeter 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåkllokkeveien 36
1781 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre