



aktiv.

Blåklokkeveien 13, 1781 HALDEN

**Innbydende og praktisk 3-roms
leilighet i 1. etasje - vedovn - bad
fra 2022 - innglasset veranda -
Glenne/Låby**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 737 345,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 828 695,-
Felleskostn.: Kr 7 942,-
Selger: Marte Kronberg
Hans Kristian Stensrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 70/99 kvm
Tomtstr.: 4648.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 249
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1101250074

Innbydende og praktisk 3-roms leilighet i 1. etasje - vedovn - bad fra 2022

Velkommen til Blåklukkeveien 13 – en tiltalende leilighet i 1. etasje med gjennomgående god standard og praktiske løsninger. Boligen har et moderne kjøkken fra 2021, oppgradert bad fra 2022, to soverom og en romslig stue med vedovn og utgang til innglasset veranda.

Beliggenheten er både sentral og rolig, med kort vei til skole, barnehage, butikker, kollektivtransport og flotte turområder. Her bor du komfortabelt og lettstelt i et etablert og populært borettslag.

En leilighet perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag.

Merk deg:

- Vedovn i stue.
- Godt med lagringsplass i medfølgende boder.
- Lys og åpen stue som inviterer til sosiale settinger.
- Pent, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

Velkommen til Blåklukkeveien 13!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² 3 boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, kjøkken, bad, stue, 2 soverom.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Andelen har 3 stk. tilhørende boder i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4648.6 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er felles eiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring/gårdsplass, samt gressplen opparbeidet med noe beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig område på Låby, med kort vei til både sentrum og E6 – perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolig bomiljø og sentral beliggenhet. Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og offentlig transport. Området byr også på flotte turområder, blant annet ved Rød Herregård og Remmendalen, som innbyr til både hverdagsturer og rekreasjon.

Leiligheten ligger i 1. etasje med enkel adkomst og har utgang til en innglasset veranda som forlenger utesesongen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse som eneboliger, rekkehus, blokker med leiligheter, samt noe næring og skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Karrestad barnehage, Spretten idrettsbarnehage, Rødsveien idrettsbarnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Boligblokken er fundamentert på leiregrunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller. Bærendekonstruksjon av betong utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Bindingsverk på vegger mot innglasset balkong. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2017 på soverommene og et vindu i stue. Trevinduer med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått fra 1986. Isolert ytterdør med lyd-/brannklassifisering. Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986 utvendig alu.beslått. Innglasset balkong mot vest.

Anleggsadresse: Blålokkeveien 13, 1781 HALDEN

Målnummer: 7359992906103225

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.februar 2009

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

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 15.05.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

SVar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

Arbeid utført av: KF entreprenør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Av KF Entreprenør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

SVar: Ja.

Beskrivelse: Av KF Entreprenør.

4. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

Arbeid utført av: KF entreprenør.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lagt opp noen nye stikkontakter.

Arbeid utført av: Elektrikertjenesten.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Felles i borettslaget.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue med utgang til innglasset veranda.

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder i kjeller.

Standard

En praktisk leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten har en gjennomgående normal standard, med diverse oppgraderinger i senere tid. Nytt bad i 2022. Ny kjøkkeninnredning i 2021. Oppgradering av overflater i stue i 2024.

Gang:

Praktisk gang med belegg på gulv, vegger malt i lys tone og slett hvit tak. I gangen har du oppbevaringsplass for sko og yttertøy i integrerte skap malt i samme farge som vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og fremstår som både funksjonelt og estetisk tiltalende. Innredningen har mørk grå utførelse med slette fronter og stilrene, sorte håndtak som gir et moderne uttrykk. Benkeplaten er i laminat med marmormønster, og vegg mellom benkeplate og overskap er kledd med matchende plater for et helhetlig og lettstelt preg. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det både praktisk og innbydende for matlaging og sosialt samvær. Integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap og frittstående komfyr. Hvitevarene medfølger salget uten noen form for garanti, utover eventuelt gjenværende leverandørgaranti.

Stue:

Stuen er romslig og har en naturlig plassering for både sofagruppe og spisebord. En vedovn er plassert i rommet som gir både varme og hygge på kjølige dager, og skaper en lun atmosfære. Vegg ved TV-opplegget er dekorert med stilrene spiler som tilfører rommet karakter og et moderne uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset veranda – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller forlenge utesesongen.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2022 og fremstår som moderne og funksjonelt. Rommet har grå gulvfliser med behagelig gulvvarme, hvite veggfliser og slett hvitt tak med innfelte spotter som gir godt lys. Baderomsinnredningen består av grå skuffer med heldekkende servant og speilskap med integrert belysning. Det vegghengte toalettet gir et stilrent uttrykk og forenkler renholdet. Dusjsonen er utstyrt med innfellbare glassvegger som gir fleksibilitet og god plassutnyttelse. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og malt i en lys gråtone med en mørkere fondvegg som gir en lun og moderne atmosfære. Rommet har integrerte garderobeskap som gir god oppbevaringsplass for klær.

Det andre soverommet er av mindre størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – avhengig av behov. Rommet har nøytrale overflater som gjør det enkelt å tilpasse ulike bruksområder.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 20A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler på hovedsoverom i leiligheten.

Brannslukningsapparat er plassert i skap på soverom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

Vegger: Malte slette vegger, fliser, spiler, veggplater, glassfiberstrie og miljøstrie.

Himling: Malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 15.05.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 17.04.25

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - vinduer:

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2017 på soverommene og et vindu i stue. Trevinduer med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Trevinduene fra 1986 har en eldre standard og tetter derfor ikke like godt mellom karm og ramme.

Tiltak

- Det bør medregnes at trevinduer fra 1986 må skiftes med tiden. Dette vil senke energiforbruket i leiligheten og medføre til et bedre inneklima.

Innvendig - Overflater:

GULV: Laminat, belegg og fliser.

VEGG: Malte slette vegger, fliser, spiler, veggplater, glassfiberstrie og miljøstrie.

TAK: Malte slette tak.

Stuen er oppusset i 2024. Leiligheten innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Ufagmessige avslutning av gulv mot terskel/ foringer og gerikter på flere av rommene. Døråpning som er tett er kun sparklet og malt. Manglende belistning rundt gulvet på soverommene. Gulvet er lagt inntil eksisterende fotlist.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Innvendig - Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendig - Innvendige dører>

Innvendig har boligen malte profilerte innerdører fra byggeåret. Formpresset innerdør av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- De eldre innerdørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak

- Ved oppussing av leiligheten bør det medregnes utskiftning av de eldre innerdørene i leiligheten.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:
- Manglende lufteventil på det minste soverommet. Luke på kjøkkenet har behov for å skiftes.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Montere lufteventil på de minste soverommet for å sikre et godt inneklima på dette rommet. Skifte luken på vegg på kjøkkenet.

Teknisk anlegg - Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap er plassert i fellesgang. 40A hovedsikring og 20A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?
Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Ukjent

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

Ukjent

Kommentar:Det foreligger kun dokumentasjon fra arbeid utført fra 2015 og frem til i dag.

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

Ja

Kommentar:Det eksisterer samsvarserklæring på arbeidet som er utført fra 2015 og frem til i dag.

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere arbeid, det anbefales derfor å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.

Kjøkken 1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

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

Fuktbestandige plater på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Innredning er fra 2021. Tilføyde med mer benkeskap i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe merker på fronter. Skjøt på benkeplate er ufagmessige utført, medfører til at benkeplaten har begynt å svulle på dette området. Det bør fuges i overgang vegg og fuktbestandige plater, samt i skjøt på fuktbestandig plater ved kum.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å sikre levetiden til benkeplaten.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er utført målinger med linjelaser i blokken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt 35mm retningsavvik på det totale planet i stuen. På hovedsoverom og kjøkken er det målt 10mm retningsavvik.

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.

- Ved utskiftning av gulv i stue bør det vurderes å utføre avretting av gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Kjøkkeninnredning.

2022: Oppgradert bad i regi av borettslaget.

2024: Overflateoppusset stue.

Alle gulvoverflatet er byttet/fornytt siden 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for tv/internett er inkludert i de månedlige fellesutgiftene (grunnpakke)

Parkering

Parkering på borettslagets tomt. Det er mulighet for leie av parkeringsplass i borettslag, etter venteliste.

Det er elbil-ladere på borettslagets eiendom. For lading må brukeren registreres i et system av styret i borettslaget og laste ned en app for å få tilgang. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81562429

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Kr 41 391,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

Kjøper må være/bli medlem i HABO. Borettslaget har førsteprioritets pant på eventuelle ikke betalte felleskostnader. Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. For nærmere

opplysninger vennligst ta kontakt med megler.

Energi

Oppvarming

Elektrisk energi. Varmekabler i gulv på bad. Panelovn plassert på vegg på kjøkken og ved spisestue.

Vedovn plassert i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 090 000

Formuesverdi primær

Kr 555 838

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 223 352

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), TV og internett, forsikring på bygningen, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, revisjon, honorar til styret m.m

Felleskostnader: 2 858,-
Renter: 3 568,-
Avdrag: 961,-
Kabel Tv Komplet: 555,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 942

Andel Fellesgjeld

Kr 737 345

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2025

Andel fellesformue

Kr 79 499

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rådyrfaret Brl

Organisasjonsnummer

950003804

Andelsnummer

20

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet Halden Boligbyggelag og består av 2 boligblokker med totalt 32 boliger.

Følgende fremkommer av årsmeldingen for borettslaget 2024:

Etter forrige generalforsamling ble det enighet om at fellesvaskeriene skulle avvikles. Dette ble gjort fra 1. juni 2024. Maskinene ble solgt til de beboerne som ønsket å kjøpe.

Borettslagets elbil-ladere har blitt optimalisert slik at det nå fungerer som de skal. Styret har nå også en bedre oversikt over ladningene og om laderne fungerer eller ei. Ved ladning må nå brukerne registreres i systemet av styret og laste ned en app for å få tilgang. Denne informasjonen er lagt ut som oppslag i på Min side og fysisk oppslag i oppgavene.

Styret har leid inn en blikkenslager som har sett over og gjennomført nødvendig vedlikehold av de glassverandaene som hadde behov for det.

Lysmasten ute på gårdsplassen har blitt byttet ut til en mindre variant som passer til lysene på garasjeanlegget.

Pulverapparatene som tilhører fellesområdene i begge blokkene har blitt byttet ut, til sammen 10 stk.. Ett apparat i hver etasje pluss kjellerområdet.

Det vil bli installert tak over postkassestativene i løpet av våren. Taket er i produksjon.

Saker under arbeid og planlegging:

Styret jobber nå med å få gjennomført installering av et felles brannvarslingsanlegg i fellesarealene i hver blokk og nye lysarmaturer med bevegelsessensor.

Det jobbes også videre med mulig utviding av parkeringsplasser, ved flytting av innkjøringen fra Rådøyfaret. Det jobbes også med å optimalisere systemet for parkering slik at skilting og fordeling av plasser blir korrekt. Med et hyppigere skifte av beboere de siste årene har det vært utfordrende å holde god oversikt over parkeringsplasser.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste rene:

- En større baderomsrenovering av alle badene ble ferdigstilt første kvartal i 2023.

Det har blitt gjennomført ettårskontroll etter renoveringen, der feil og mangler har blitt rettet opp.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Styreleder: Eivind Ottersen, tlf. 917 30 617.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16366165766, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2025: 5,7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 10.04.2025: Kr 22 385 570,-

Andel av saldo: Kr 737 346,-

Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente DNB

Flytende rente DNB ikke IN

Evt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 01. Desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ihht. borettslagets vedtekter §4-1 (5) kan styret selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 249 i Halden kommune. Andelsnr. 20 i Rådyrfaret Brl med orgnr. 950003804

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for utskifting av sluk mot brannskille datert 08.01.2014.

Det er gitt ferdigattest for etablering av 4 stk halv nedgravde avfallscontainere datert 06.07.2017.

Det foreligger ferdigmelding for vann,kloakk og separatkloakk datert 06.08.1965.
Det er gitt ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger/boligblokker datert 13.02.2015.
Det er gitt ferdigattest for nybygg - garasjerekke datert 29.10.2008.
Det er gitt ferdigattest for gjenoppbygging av garasjeanlegg datert 11.11.2013.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningene på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.
Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tidligere kott i gang er fjernet.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Baderommet er oppusset i 2022 og kjøkkenet i 2021.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyninger og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Låby Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Avsatt til bebyggelse og anlegg Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde i forhold til kvikkleire.
Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-538, Låby.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000 (Prisantydning)

737 345 (Andel av fellesgjeld)

2 827 345 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 828 695 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 836 595 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 839 395 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 449,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

21.05.2025

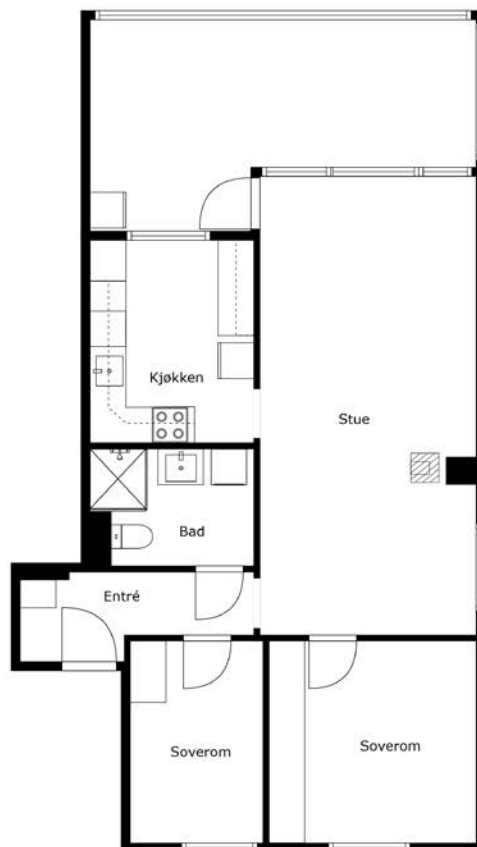


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



3 Ute05



3 Ute03



3 Ute04



geo_blåklkkeveien 13



3 Ute01



3 Ute02



Praktisk gang med belegg på gulv, vegger malt i lys tone og slett hvit tak.



I gangen har du oppbevaringsplass for sko og yttertøy i integrerte skap malt i samme farge som vegg.



En vedovn er plassert i rommet som gir både varme og hygge på kjølige dager, og skaper en lun atmosfære.



Stuen er romslig og har en naturlig plassering for både sofagruppe og spisebord.



Stuen inviterer til både sosiale tilstelninger og avslapping.



Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset veranda – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller forlenge utesesongen.



Veggen ved TV-opplegget er dekorert med stilrene spiler som tilfører rommet karakter og et moderne uttrykk.



God plass til å dekke opp et spisebord og inviterer venner og bekjente.



En stilren og møbleringsvennlig stue som kan innredes for å speile din stil.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og fremstår som både funksjonelt og estetisk tiltalende. Innredningen har mørk grå utførelse med slette fronter og stilrene, sorte håndtak som gir et moderne uttrykk.



Det er tilføyd med benkeplass på deler av kjøkkenet i nyere tid.



Benkeplaten er i laminat med marmormønster, og veggen mellom benkeplate og overskap er kledd med matchende plater for et helhetlig og lettstelt preg. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det både praktisk og



Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det både praktisk og innbydende.



Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og malt i en lys gråtone med en mørkere fondvegg som gir en lun og moderne atmosfære.



Hovedsoverommet har integrerte garderobeskap som gir god oppbevaringsplass for klær.



Det andre soverommet er av mindre størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – avhengig av behov. Rommet har nøytrale overflater som gjør det enkelt å tilpasse ulike bruksområder.



Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2022 og fremstår som moderne og funksjonelt. Grå gulvfliser med gulvvarme, hvite veggfliser og slett hvitt tak med spotter. Grå innredningen med skuffer, heldekkende servant og speilskap.



Dusjsonen er utstyrt med innfellbare glassvegger som gir fleksibilitet og god plassutnyttelse.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61, bnr. 249



Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1787

Referansenummer: TF4449

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet tilknyttet Rådøyfaret borettslag på Låby/Glenne i Halden kommune.

Leiligheten ligger i 1.etg og er på ett plan.

Disponerer 3 boder i kjeller.

Vestvendt innglasset balkong med tilkomst fra stue.

Parkering på felles parkeringsplasser. Muligheter for garasje ved å sette seg på venteliste.

Leiligheten innehar en generell normal standard.

Nyt badrom i 2022 og kjøkkeninnredning i 2021.

Borettslaget har en normal rehabiliteringshistorikk.

Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:

Boligblokken er fundamentert på leiregrunn.

Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt gulv i kjeller.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:

Bærendekonstruksjon av betong utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater.

Bindignsverk på vegger mot innglasset balkong.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2017 på soverommene og et vindu i stue.

Trevinduer med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått fra 1986.

Isolert ytterdør med lyd-/brannklassifisering.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986 utvendig alu.beslått.

Innglasset balkong mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Stuen er oppusset i 2024.

Leiligheten innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn plassert i stue.

Innvendig har boligen malte profilerte innerdører fra byggeåret.

Formpresset innerdør av typen 3-speils.

Eldre garderobeskap fra byggeåret på soverom og i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt

servantinnredning ,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

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

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Fuktbestandige plater på vegg over benk.

Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.

Innredning er fra 2021. Tilføyd med mer benkeskap i ettertid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 20A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

Røykvarsler på hovedsoverom i leiligheten.

Brannslukningsapparat er plassert i skap på soverom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

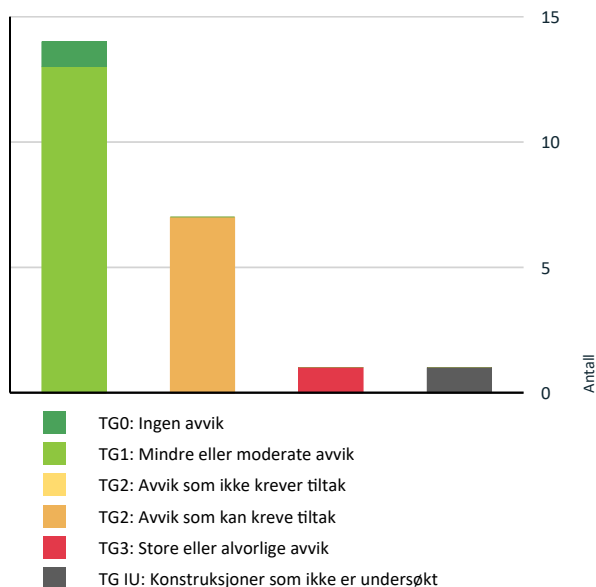
Leilighet

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

Tidligere kott i gang er fjernet.

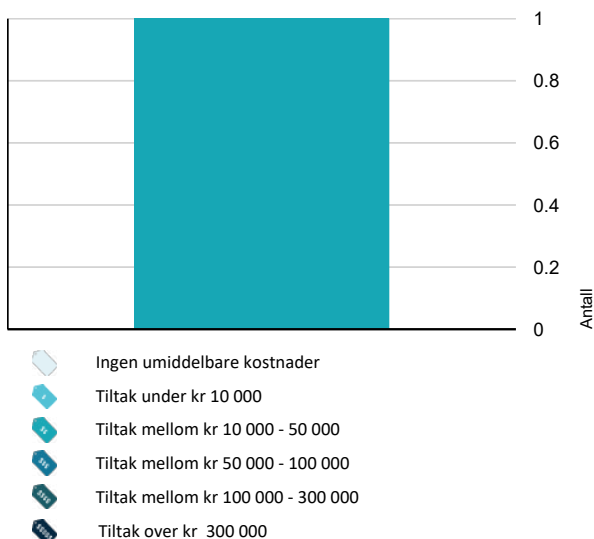
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1974

Anvendelse

????

Standard

Leiligheten innehar en normal standard med badrom fra 2022 og kjøkken fra 2021

Vedlikehold

Bygningsmassen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Innglasset balkonger
------	----------------------

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2017 på soverommene og et vindu i stue.
Trevinduer med 2-lags isolerglass utvendig alu.beslått fra 1986.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevinduene fra 1986 har en eldre standard og tetter derfor ikke like godt mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes at trevinduer fra 1986 må skiftes med tiden.
Dette vil senke energiforbruket i leiligheten og medføre til et bedre innklima.

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med lyd-/brannklassifisering.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 1986 utvendig alu.beslått.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong mot vest.
Fundamentert på betongkonstruksjon og med bærendekonstruksjon av stål.
Glass og fasadeplater.

Årstall: 2002 Kilde: Offentlig informasjon

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, belegg og fliser.
VEGG: Malte slette vegger, fliser, spiler, veggplater, glassfiberstrie og miljøstrie.
TAK: Malte slette tak.
Stuen er oppusset i 2024.
Leiligheten innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessige avslutning av gulv mot terskel/ foringer og gerikter på flere av rommene.

Døråpning som er tettet er kun sparklet og malt.

Manglende belistning rundt gulvet på soverommene. Gulvet er lagt inntil eksisterende fotlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført målinger med linjelaser i blokken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 35mm retningsavvik på det totale planet i stuen.
På hovedsoverom og kjøkken er det målt 10mm retningsavvik.

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.

Ved utskiftning av gulv i stue bør det vurderes å utføre avretting av gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Røykrør er ikke besiktet og vurdert av undertegnede.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte innerdører fra byggeåret.
Formpresset innerdør av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldre innerdørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av leiligheten bør det medregnes utskiftning av de eldre innerdørene i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre garderobereskaper fra byggeåret på soverom og i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det ligger FDV-dokumentasjon på baderommet i boligmappa.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 16mm i nedsenk på det minste.
Dvs fallforhold godt over 1:50. Vanntett terskel er hevet over 15mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved dokumenter fra Lasse Holst AS som ligger i boligmappa.
Membranmansjett er klemt i sluket.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

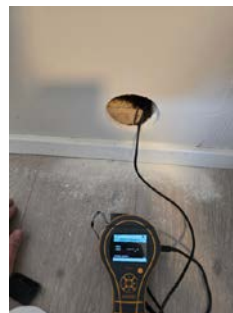
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte på vegg.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fuktbestandige plater på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Innredning er fra 2021. Tilføyd med mer benkeskap i ettertid.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis noe merker på fronter.

Skjøt på benkeplate er ufagmessige utført, medfører til at benkeplaten har begynt å svelle på dette område.

Det bør fuges i overgang vegg og fuktbestandige plater, samt i skjøt på fuktbestandig plater ved kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å sikre levetiden til benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventil på det minste soverommet.

Luke på kjøkkenet har behov for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Monter lufteventil på de minste soverommet for å sikre et godt innneklima på dette rommet.

Skifte luken på vegg på kjøkkenet.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.

El.skap er plassert i fellesgang.

40A hovedsikring og 20A/4*15A/3*10A med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger kun dokumentasjon fra arbeid utført fra 2015 og frem til i dag.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det eksisterer samsvarserklæring på arbeidet som er utført fra 2015 og frem til i dag.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere arbeid, det anbefales derfor å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten.

Generell kommentar

Anlegget er oppgradert over tid.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler på hovedsoverom i leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i skap på soverom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

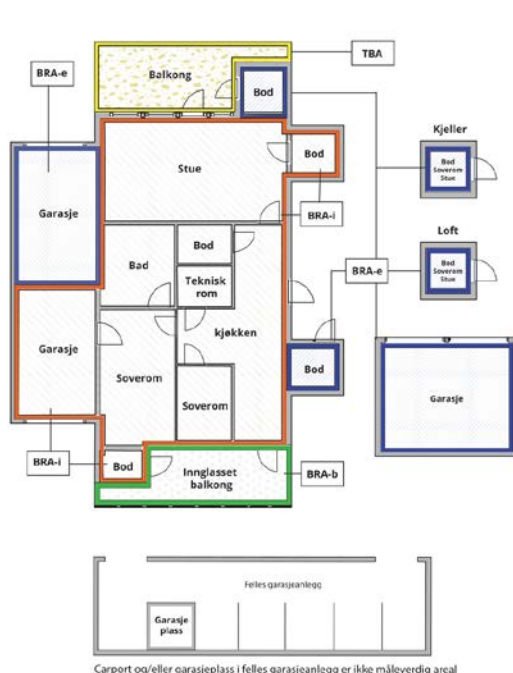
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	70		20	90	
Kjeller		9		9	
SUM	70	9	20		
SUM BRA	99				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Andelen har 3 stk tilhørende boder i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tidligere kott i gang er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Baderommet er oppusset i 2022 og kjøkkenet i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	70	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Hans Kristian Stensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	249		0	4648.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåkklokkeveien 13

Hjemmelshaver

Rådyrfaret Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20/RÅDYRFARET BRL	950003804	20	HABO	Stensrud Hans Kristian, Kronberg Marte Amundsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	100	79 499 31.12.2024	737 345 10.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	2 470 606	Samlet innskuddskapital:	3 200
Kortsiktig gjeld (-)	- 56 895	Langsiktig gjeld (+):	+ 22 822 639
Disponible midler:	2 413 711	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	22 825 839

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blåkklokkeveien 13 ligger plassert på Låby/Glenne i Halden kommune.
Området består av leiligheter, flermannsboliger, tomannsboliger og eneboliger.
Utsikt mot nærområdet og normale solforhold på eiendommen.
2km til Halden sentrum
6,5 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Muligheter for leie av garasje ved venteliste system.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Låby

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til bebyggelse og anlegg

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde i forhold til kvikkleire.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
446 266	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81562429	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegning innglassing	11.10.2002		Gjennomgått	3	Nei
Tegning	08.05.1962		Gjennomgått	11	Nei
Megleropplysninger	10.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TF4449>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Kristian Stensrud	Marte Kronberg
Gateadresse	
Blåkllokkeveien 13	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget
Arbeid utført av	KF entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av KF Entreprenør
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av KF entreprenør
-------------	-------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget
Arbeid utført av	KF entreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp noen nye stikkontakter
Arbeid utført av	Elektriker tjenesten

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Felles i borettslaget
-------------	-----------------------

Document reference: 1101250074

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Kristian Stensrud	ce46cd2edf2bfac11e428157 edb0deac0d0e7bc1	17.04.2025 13:54:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

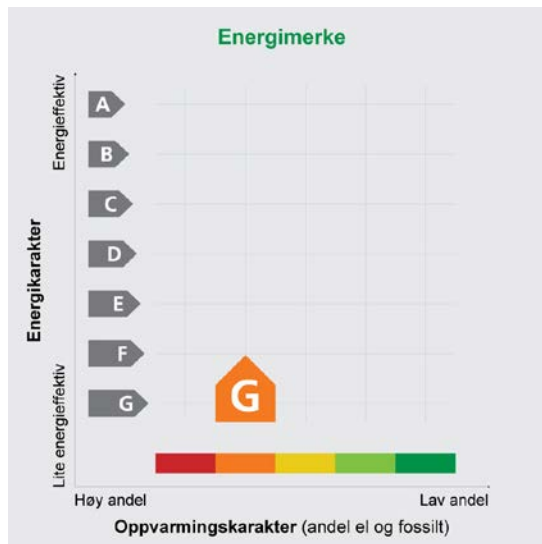
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Kronberg	b5e5d3a7f9863c36c1da890 7b2c497453dce2ecb	17.04.2025 13:53:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250074

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

Adresse	Blåkklokkeveien 13
Postnr	1781
Sted	HALDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145041465
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2021-1263235
Dato	12.05.2021

Innmeldt av Else Rigmor Antonsen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

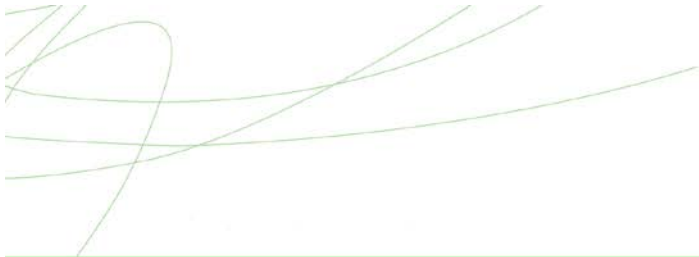
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

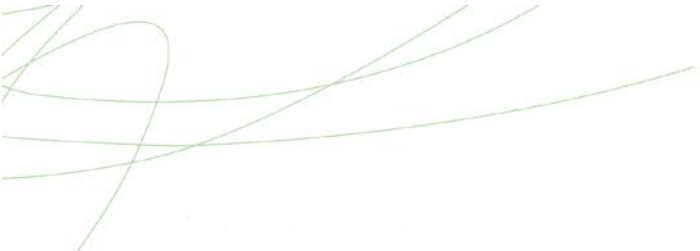
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

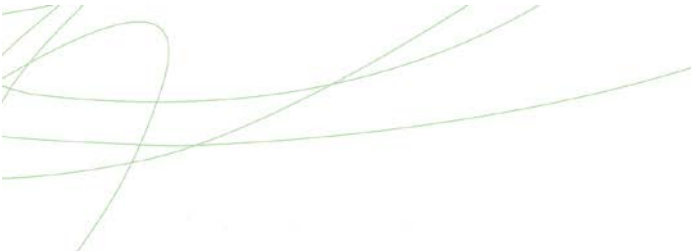


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blåkløkkeveien 13

Postnr/Sted: 1781 HALDEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0104

Dato: 12.05.2021 14:41:14

Energimerkenummer: A2021-1263235

Ansvarlig for energiattesten: Rådyrfaret BRL

Energimerking er utført av: Else Rigmor Antonsen

Gnr: 61

Bnr: 249

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 145041465

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Vedtekter

For Rådyrfaret borettslag org nr 950 003 804.

tilknyttet Halden Boligbyggelag - vedtatt på generalforsamling den 26.mai 1986.
Ikrafttredelse fra 15. august 2005. Sist endret 11.3.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ref Borettslagslova § 7-6 punkt 3.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR RÅDYRFARET BORETTSLAG - 28.4.2011

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i dette skrivet blir fulgt! Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre den enkelte orden, ro og hygge i hjemmene. Vennligst respekter reglene til felles trivsel for alle!

Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene må ikke brukes til;
-oppbevaring av barnevogner
-ski, kjelker og lignende
Ved kjøring og sykling på området må det utvises forsiktighet.
Vern om plener og beplantning.
Kast ikke mat til fuglene, da dette kan trekke til seg mus, rotter.
Vinduer skal ikke brukes til å lufte tøy eller sengetøy.
Røyking i gangene er ikke lov.

Vaskeriet

Brukes etter tur (se liste i kjelleren), mellom kl 08 og 20. Lørdag brukes vaskeriet mellom kl 08 og 14.
Ingen bruk av vaskeriet på søndager.
Vær nøye med å legge nøkkelen til vaskerommet tilbake i skapet etter bruk.
Se reglene på døren til vaskerommet.

Utvendig tørkeplass

Brukes mandag til fredag til kl 20, lørdag til kl 14.
Ingen bruk på søndager.

Låsing av inngangsdørene

Vær nøye med at inngangsdøren lukkes ordentlig bak dere. Denne skal hele tiden være låst!!

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600.
Sang, bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkøvelser er ikke lov etter kl 20, eller på søndager eller helligdager.
Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale og med samtykke fra andelsinnehaverene som bor over, under og på siden.

Kjeller

Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og husk å slokke lyset etter bruk.
Arbeid i kjelleren og ganger er ikke lov. Vaskerommet er kun til klesvask.

Lufting

På sommeren må kjelleren luftes godt ut, men på vinterstid kun når det er mildt.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser!

Når feieren kommer

Når feieren kommer blir det hengt oppslag i gangen om tidspunkt etc.

Alle må da huske å lukke alle luker/spjeld etc. Dette er hver og en sitt eget ansvar!

ALLE MÅ HUSKE Å LUKKE SPJELDET NÅR DERE ER PÅ FERIE.

Utvendig søppelkasser

Her MÅ lokket på søppelkassene være ordentlig på! Ellers blir søppelet dratt utover av fuglene. Er søppelkassene fulle, må dere ta søppelposen deres med inn igjen.

Oppslagstavlen

I begge blokkene henger det en oppslagstavle. Her henges div. informasjon som gjelder borettslaget. Alle har et ansvar for å følge med hva som står her.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådyrfaret borettslag mandag 10.03.2025 kl. 17:00 - Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut 28. februar 2025

Antall fremmøtte: 11 - Antall stemmeberettigede: 10

Antall fullmakter: 0 - Totale antall stemmer: 10

Fra Halden boligbyggelag møtte Heidi Lagerholt

Vedtak:

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Heidi Lagerholt

1.4 Valg av undertegner

Vedtak:

Marita Stenersen

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Vedtak:

Honorar totalt til fordeling i styret kr: 90 000

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Eivind Ottersen gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Linn Torgalsbøen gjenstår

Styremedlem valgt for 2 år: Birgitte Ruud

Styremedlem valgt for 2 år: Robert Hakaj

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer valgt for 1 år: Niclas Vestgren Andersen

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Vedtak:

Valg av delegat til Habo's generalforsamling: styreleder - Vara: øvrige styre.

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag

Vedtak:

Møte hevet: 17.30

Møteleder: Heidi Lagerholt (sign) - Referent: Heidi Lagerholt (sign)

Protokollvitne: Marita Stenersen (sign)

Årsmelding for 2024 Rådyrfaret borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Rådyrfaret borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 32 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Eivind Ottersen, Blåkklokkeveien 13
Styremedlem, Linn Marlene Torgalsbøen, Rådyrfaret 4
Styremedlem, Robert Hakaj, Blåkklokkeveien 13
Styremedlem, Birgitte Ruud, Blåkklokkeveien 13
Varamedlem, Niclas Vestgren Andersen, Rådyrfaret 4

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling, hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 7 styremøter, hvor 46 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i tillegg avholdt juleavslutning til en kostnad av 2915 , -

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Halden Park og Vaktmestertjenester AS om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

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

Etter forrige generalforsamling ble det enighet om at fellesvaskeriene skulle avvikles. Dette ble gjort fra 1. juni 2024. Maskinene ble solgt til de beboerne som ønsket å kjøpe.

Borettslagets elbil-ladere har blitt optimalisert slik at de nå fungerer som de skal. Styret har nå også en bedre oversikt over ladningene og om laderne fungerer eller ei. Ved ladning må nå brukerne registreres i systemet av styret og laste ned en app for å få tilgang. Denne informasjonen er lagt ut som oppslag i på Min side og som fysisk oppslag i oppgangene.

Styret har leid inn en blikkenslager som har sett over og gjennomført nødvendig vedlikehold av de glassverandaene som hadde behov for det.

Lysmasten ute på gårdsplassen har blitt byttet ut til en mindre variant som passer til lysene på garasjeanlegget.

Pulverapparatene som tilhører fellesområdene i begge blokkene har blitt byttet ut, til sammen 10 stk. Ett apparat i hver etasje pluss kjellerområdet.

Det vil bli installert tak over postkassestativene i løpet av våren. Takene er i produksjon.

Saker under arbeid og planlegging:

Styret jobber nå med å få gjennomført installering av et felles brannvarslingsanlegg i fellesarealene i hver blokk og nye lysarmaturer med bevegelsessensor.

Det jobbes også videre med mulig utviding av parkeringsplasser, ved flytting av innkjøringen fra Rådyrfaret. Det jobbes også med å optimalisere systemet for parkering slik at skilting og fordeling av plasser blir korrekt. Med et hyppigere skifte av beboere de siste årene har det vært utfordrende å holde god oversikt over parkeringsplasser.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

En større baderomsrenovering av alle badene ble ferdigstilt første kvartal i 2023.

Det har blitt gjennomført ettårskontroll etter renoveringen, der feil og mangler har blitt rettet opp.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Representanter fra styret har vært på kurs for styremedlemmer i regi av HABO. Her fikk vi innføring i bruk av Portalen som er HABOs verktøy for borettslag.

Representanter fra styret var på HABO sin høstkonferanse i november 2024, for å holde seg oppdatert på temaer innenfor styrearbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		2 613 024	2 613 000	2 536 896	2 691 400
Garasjer, carporter, parkeringsinntekter		91 200	98 400	89 868	126 000
Inntekt kabel-TV		192 000	192 000	174 720	213 000
Andre driftsinntekter		4 000	0	0	0
Sum inntekter		2 900 224	2 903 400	2 801 484	3 030 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	8 460	8 500	18 044	12 700
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	90 000
Avskrivninger	10	10 976	11 000	10 976	11 000
Energi, strøm, olje, gass		168 441	115 000	118 149	187 000
Eiendomsskatt		93 248	84 500	84 473	100 000
Renhold byrå		60 209	60 000	57 165	60 000
Inventar		0	10 000	16 736	5 000
Vedlikehold	4	40 632	86 000	74 878	100 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		13 118	14 000	12 375	15 000
Vaktmestertjenester		103 506	90 000	131 615	100 000
Periodisk vedlikehold	5	228 198	60 000	6 282 022	160 000
Revisjonshonorar	3	4 336	4 400	4 262	4 600
Forretningsførerhonorar		101 022	101 800	95 304	106 000
Kontorrekv, telefon, porto		2 117	3 000	4 005	3 000
TV bredbånd		209 633	199 500	191 841	220 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		6 658	6 700	6 658	6 700
Forsikring		88 556	91 000	79 271	97 000
Kurs		9 980	12 000	9 580	15 000
Kommunale avgifter	6	396 149	483 000	384 668	420 000
Bankgebyrer		2 896	2 500	2 853	3 500
Andre kostnader	7	6 443	5 000	7 710	5 000
Sum driftskostnader		1 614 579	1 507 900	7 652 585	1 721 500
Driftsresultat		1 285 645	1 395 500	-4 851 101	1 308 900
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		8 171	0	7 431	0
Renteinntekter		105 865	4 800	127 597	70 000
Rentekostnad		1 256 686	1 305 000	1 031 536	1 300 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 142 650	-1 300 200	-896 507	-1 230 000
Årsresultat		142 995	95 300	-5 747 608	78 900
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		142 995	0	-5 747 608	0
Sum disponering		142 995	0	-5 747 608	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	605 460	605 460
Bygninger	9	8 791 336	8 791 336
Miljøstasjon	9	168 645	168 645
Garasjer	9	1 177 885	1 177 885
Ladestasjon	10	53 051	64 027
Sum varige driftsmidler		10 796 377	10 807 353
Sum anleggsmidler		10 796 377	10 807 353
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		212 769	0
Sum fordringer		212 769	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 257 837	2 653 346
Sum bankinnskudd og kontanter		2 257 837	2 653 346
Sum omløpsmidler		2 470 606	2 653 346
SUM EIENDELER		13 266 983	13 460 699

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-9 615 751	-9 758 746
Sum opptjent egenkapital		-9 615 751	-9 758 746
Sum egenkapital		-9 612 551	-9 755 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	22 476 239	22 809 962
Borettsinnskudd	13	346 400	346 400
Sum langsiktig gjeld		22 822 639	23 156 362
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 280	6 943
Gjeld til forretningsfører		0	-1 050
Leverandørgjeld		49 615	22 974
Annen kortsiktig gjeld		0	31 016
Sum kortsiktig gjeld		56 895	59 883
Sum gjeld		22 879 534	23 216 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 266 983	13 460 699
Pantestillelser		10 574 681	10 574 681

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	2 593 463	8 700 746
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	142 995	-5 747 608
Tilbakeført avskrivninger	10 976	10 976
Avdrag lån	-333 723	-370 651
B. Årets endringer disponible midler	-179 752	-6 107 283
C. Disponible midler UB	2 413 712	2 593 463
Omløpsmidler	2 470 606	2 653 346
Kortsiktig gjeld	56 895	59 883
Disponible midler	2 413 712	2 593 463

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn - ekstra renhold	0	8 400
Arbeidsgiveravgift	8 460	9 644
Sum	8 460	18 044

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	4 336	4 262
Sum	4 336	4 262

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Driftsmateriale	561	50
Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 952	71 710
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 118
Reparasjon og vedlikehold garasjer	120	0
Sum	40 632	74 878

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	228 198	6 282 022
Sum	228 198	6 282 022

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Det periodiske vedlikeholdet består av:

Kontroll varmpumper
 Ettårs kontroll Rør og Bad
 Rep gjerdelinje
 Vedl hold glassverandaer
 Solskjerming
 Montert beslag på gavler, sveiset nytt oppbretter

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;

Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
 Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Kostnader/servering vedr styrearbeid	2 915	2 240
Generalforsamling og møter	3 528	3 915
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	0	1 555
Sum	6 443	7 710

Note 8 - Tomt

	Nye park plasser	Utvidelse parkeringsplasser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 500	74 989	472 971
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 500	74 989	472 971
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 500	74 989	472 971
Anskaffelsesår :	2020	2000	2012
Antatt levetid i år :			

Note 9 - Bygninger

	Bygninger	Balkonger	Miljøstasjon	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 591 336	7 200 000	168 645	1 177 885
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 591 336	7 200 000	168 645	1 177 885
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 591 336	7 200 000	168 645	1 177 885
Anskaffelsesår :	1965	2007	2017	2013
Antatt levetid i år :				

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 760
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 760
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 709
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 051
Årets avskrivninger :	10 976
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rør og bad med refinansiering
Lånenummer:	16366165766
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	23 300 000
Lånesaldo 01.01:	22 809 962
Avdrag i perioden:	333 723
Lånesaldo 31.12:	22 476 239

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Note 13 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	346 400	346 400
Sum	346 400	346 400

Resultat og balanse med noter for Rådyrfaret borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådyrfaret borettslag

Styreleder	Eivind Ottersen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Linn Marlene Torgalsbøen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Birgitte Ruud (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Robert Hakaj (sign.)	26.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rådyrfaret Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rådyrfaret Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XNEFF-U3BG3-XIU5V-271QE-LOICN-8XWCZ

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 249	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	103 Låby
Veiadresse:	Blåklukkeveien 13, gatenr 1520	Valgkrets:	3 Låby
	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden
Veiadresse:	Rådyrfaret 4, gatenr 5840		
	1781 Halden		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rådyrfaret	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.10.1962	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 648,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/61/249	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/61/249	0,0
Feilretting	Forretning: 16.02.2012 Matrikkelført: 16.02.2012		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/61/123	0,0
			Berørt	3101/61/248	0,0
			Berørt	3101/61/249	0,0
Feilretting	Forretning: 18.02.2009 Matrikkelført: 18.02.2009		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/61/123	0,0
			Berørt	3101/61/248	0,0
			Berørt	3101/61/249	0,0
Grensejustering	Forretning: 16.01.1992 Matrikkelført: 16.01.1992		Avgiver	3101/61/249	-596,6
			Mottaker	3101/61/311	596,6
Grensejustering	Forretning: 16.01.1992 Matrikkelført: 16.01.1992		Avgiver	3101/61/311	-117,0
			Mottaker	3101/61/249	117,0
Nymatrikulering	Forretning: 26.10.1962 Matrikkelført: 26.10.1962		Mottaker	3101/61/249	5 000,5

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåklukkeveien 13	H0101	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0102	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0103	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0104	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0201	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0202	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0203	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0204	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0301	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0302	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0303	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0304	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0401	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0402	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0403	Bolig					
Blåklukkeveien 13	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	145041465		Antall etasjer:
			16
			4

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rådyrfaret 4	H0101	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0102	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0103	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0104	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0201	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0202	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0203	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0204	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0301	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0302	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0303	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0304	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0401	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0402	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0403	Bolig					
Rådyrfaret 4	H0404	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:

Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	145041473			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	324,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.08.2013
Energikilde:		BRA annet:	322,0	Ferdigattest:	11.11.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	322,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300390927			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				322,0	322,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

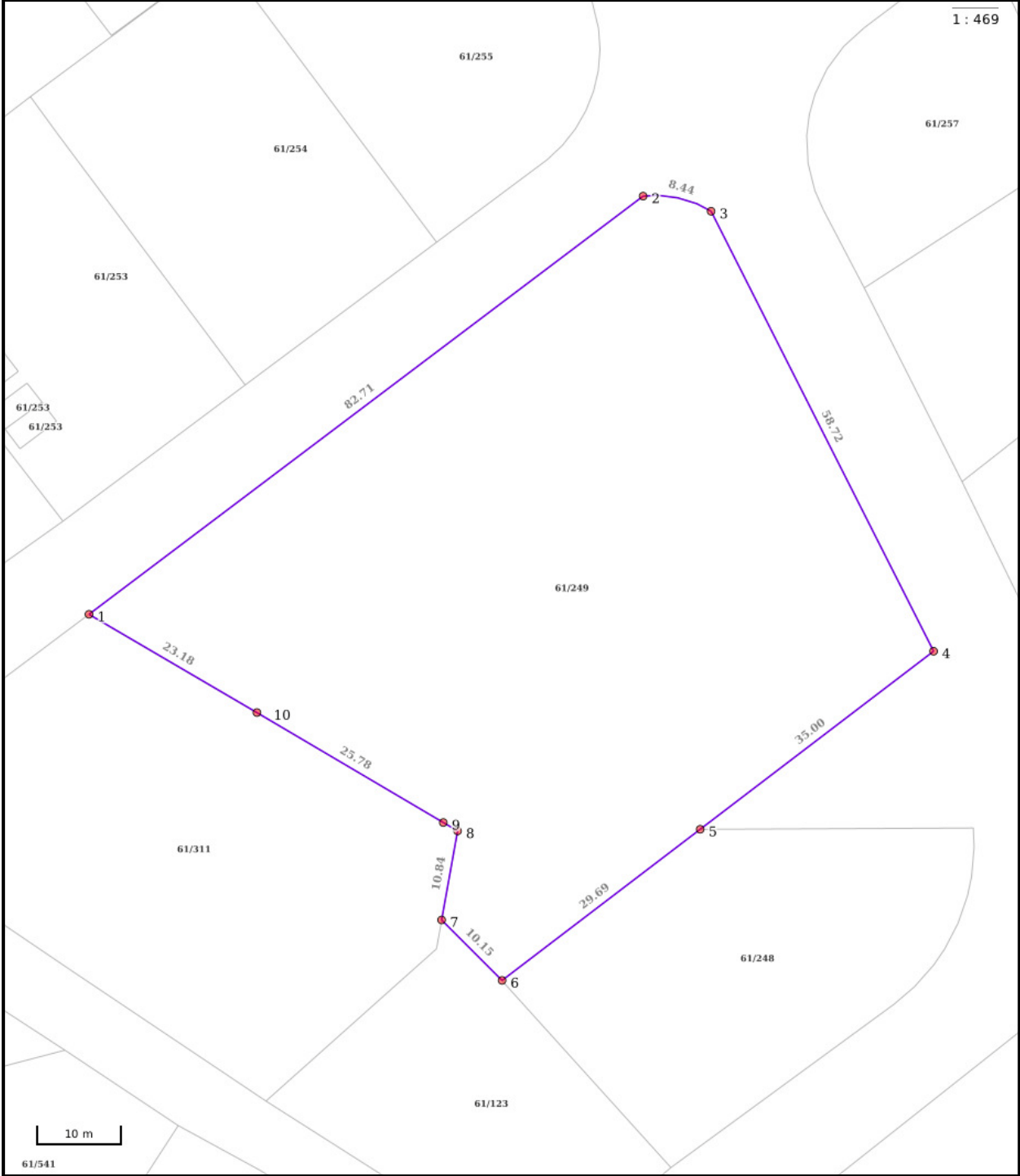
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 4 648,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 588,77	635 444,01	82,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 556 644,30	635 505,31	8,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 643,26	635 513,51	58,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 593,48	635 544,65	35,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 569,84	635 518,84	29,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 549,78	635 496,95	10,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 556,29	635 489,16	10,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 556 567,09	635 490,12	1,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 556 567,93	635 488,32	25,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 556 578,91	635 464,99	23,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blåkklokkeveien 13, 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.

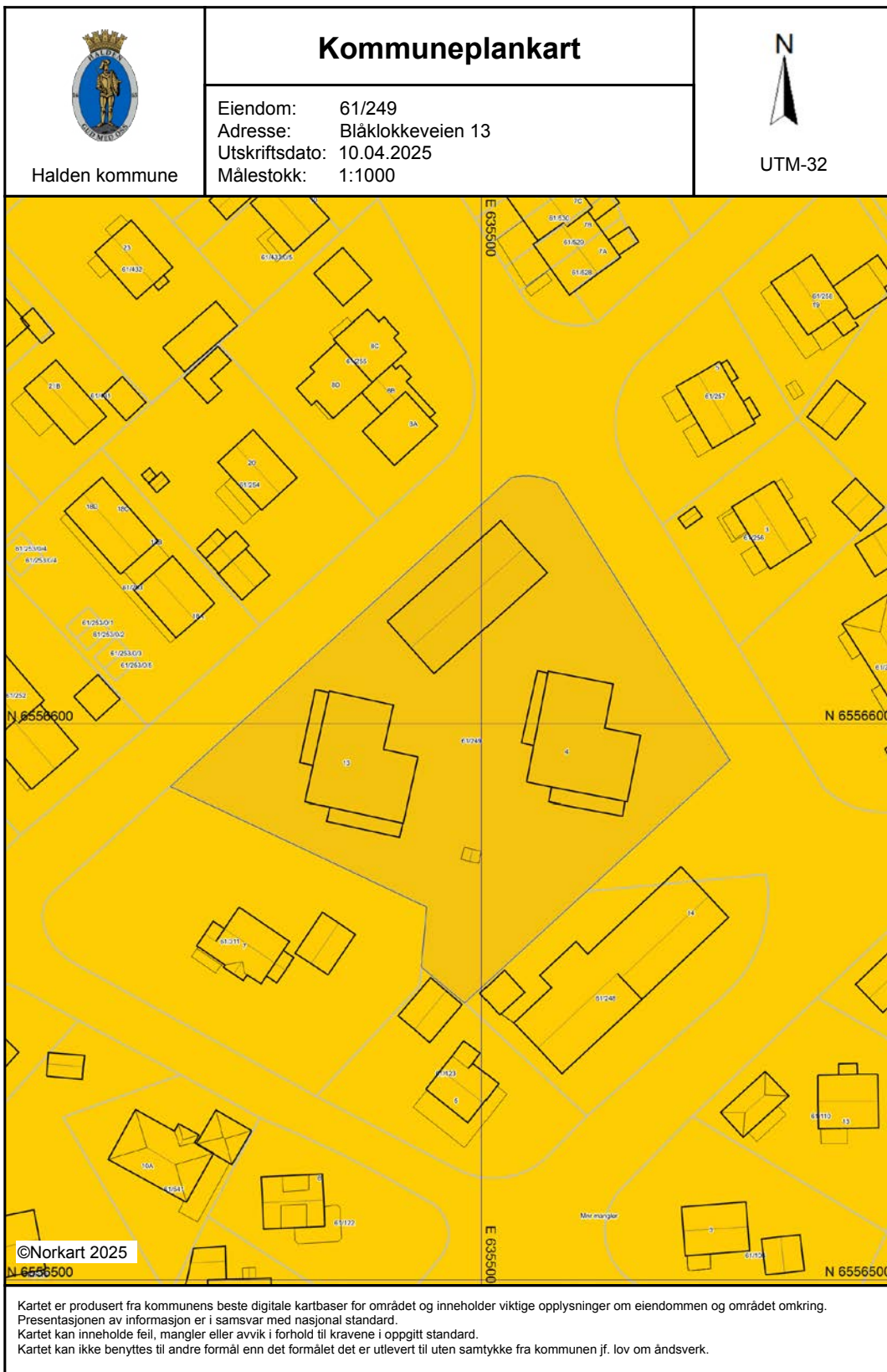
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	4 649 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
Ikrafttredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

 Faresone - Flomfare

 Bestemmelseområde

 Bestemmelsegrense

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/249, Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

01.04.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

31.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

28.03.2025

Ikke funnet

0.52 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.54 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

01.04.2025

Ikke funnet

0.65 km

Flomfaresoner

31.03.2025

Ikke funnet

0.34 km

Forurenset grunn

31.03.2025

Ikke funnet

0.19 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

31.03.2025

Ikke funnet

0.22 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

31.03.2025

Ikke funnet

0.57 km

Skredfaresoner

04.04.2025

Ikke funnet

129.9 km

Stormflo

31.03.2025

Ikke funnet

0.65 km

Støysoner

26.03.2025

Ikke funnet

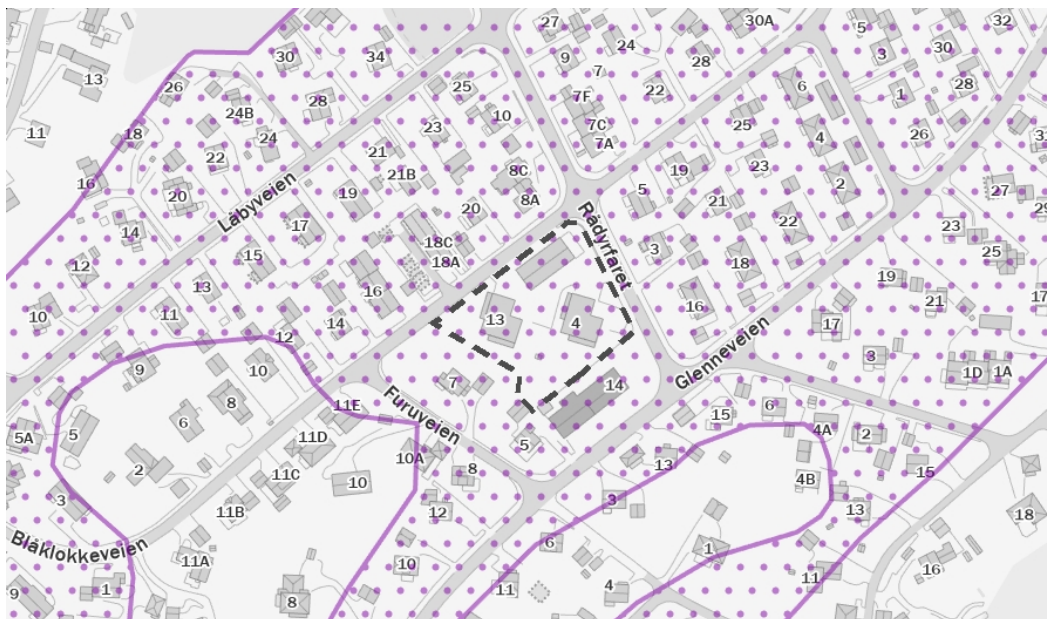
0.21 km

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: 01.04.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, 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:

31.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)

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.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

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.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

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^b, 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, 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 olasseres 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 antydningssvis tegnet 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 sjøpnekkasser 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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237857609	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857609.

BruksenhetId	237857608	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857608.

BruksenhetId	237857607	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857607.

BruksenhetId	237857606	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0204
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857606.

BruksenhetId	237857605	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857605.			

BruksenhetId	237857604	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857604.			

BruksenhetId	237857603	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857603.			

BruksenhetId	237857602	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0304
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857602.			

BruksenhetId	237857601	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0401
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857601.			

BruksenhetId	237857600	Bygningstype	Bolig
Byggningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0402
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857600.			

BruksenhetId	237857599	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0403
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857599.

BruksenhetId	237857598	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0404
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857598.

BruksenhetId	237857597	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisovn		
1 etasje	Ukjent	Aduro A/S	Aduro

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.02.2017	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	237857596	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857596.

BruksenhetId	237857595	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0103
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857595.

BruksenhetId	237857594	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041473	Bruksenhetsnummer	H0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 4, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857594.

BruksenhetId	237857593	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklkkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857593

BruksenhetId	237857592	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.02.2017	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857592

BruksenhetId	237857591	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0404

Bygningstatus Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
4 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857591

BruksenhetId 237857590**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145041465**Bruksenhetsnummer** H0403**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857590

BruksenhetId	237857589	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0104
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857589

BruksenhetId	237857588	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Bygningsnummer 145041465**Bruksenhetsnummer** H0103**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø 1126 N/en

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857588

BruksenhetId 237857587**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145041465**Bruksenhetsnummer** H0102**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
------------	------	-----------	--------

1/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura
-------------	--------	---------	---------

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857587

BruksenhetId	237857586	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857586

BruksenhetId	237857585	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Bygningsnummer 145041465**Bruksenhetsnummer** H0203**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857585

BruksenhetId 237857584**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145041465**Bruksenhetsnummer** H0204**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857584

BruksenhetId	237857583	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
3 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857583

BruksenhetId	237857582	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Bygningsnummer 145041465**Bruksenhetsnummer** H0302**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857582

BruksenhetId 237857581**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145041465**Bruksenhetsnummer** H0201**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857581

BruksenhetId	237857580	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041465	Bruksenhetsnummer	H0304
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
3 etasje stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	07.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857580

BruksenhetId	237857579	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Bygningsnummer 145041465**Bruksenhetsnummer** H0401**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857579

BruksenhetId 237857578**Bygningstype** Bolig**Bygningsnummer** 145041465**Bruksenhetsnummer** H0402**Bygningstatus** Tatt i bruk**Bruksenhetsadresse** Blåklukkeveien 13, 1781 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237857578

BruksenhetId	464050568	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300390927	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 464050568.

BruksenhetId	237857779	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145041511	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857779.

BruksenhetId	237857778	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145041503	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857778.

BruksenhetId	237857777	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145041481	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237857777.

BruksenhetId	237810748	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24617610	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237810748.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Nabolagsprofil

Blåklukkeveien 13 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rådyrfaret/Låbyveien Linje 34	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 2.7 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	24 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien	2 min
Halden Helsehus p-plass	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

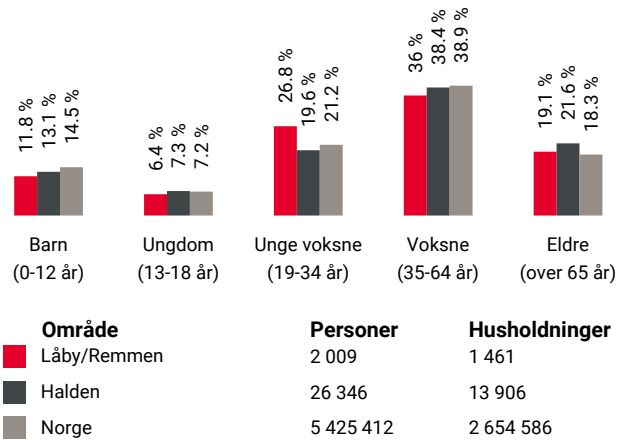
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	10 min 0.7 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Høvleriet barnehage (0-5 år) 95 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie	13 min
Spær Halden	18 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



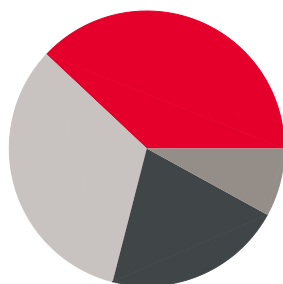
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽	Låby skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽	Isebakke - ballbinge	14 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	22 min	🚶
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	23 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

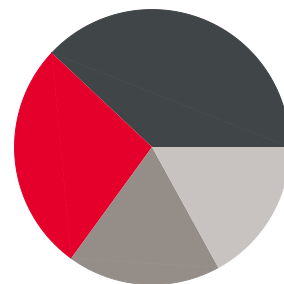
23 min 🚶



Vitusapotek Høvleriet

20 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



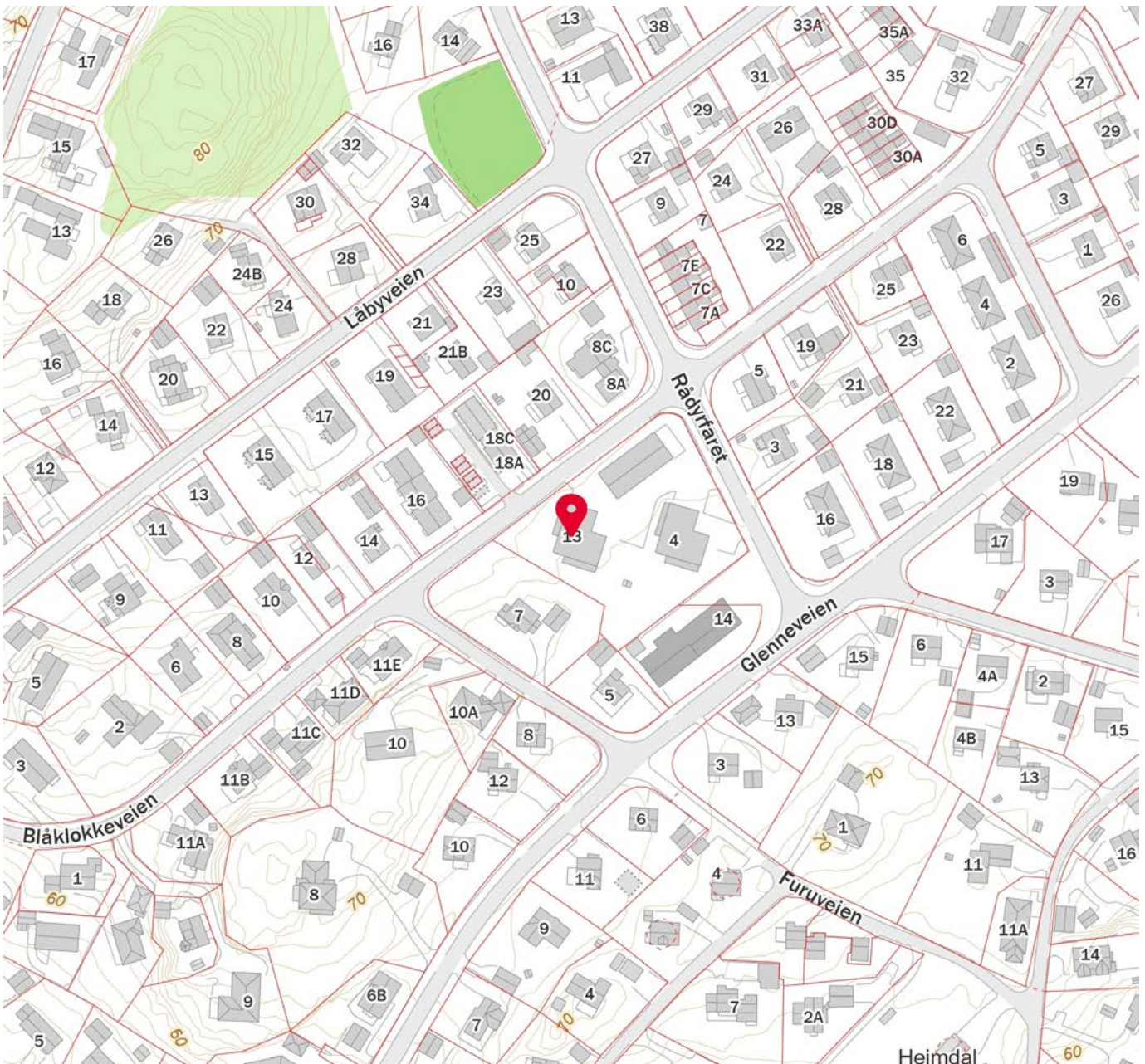
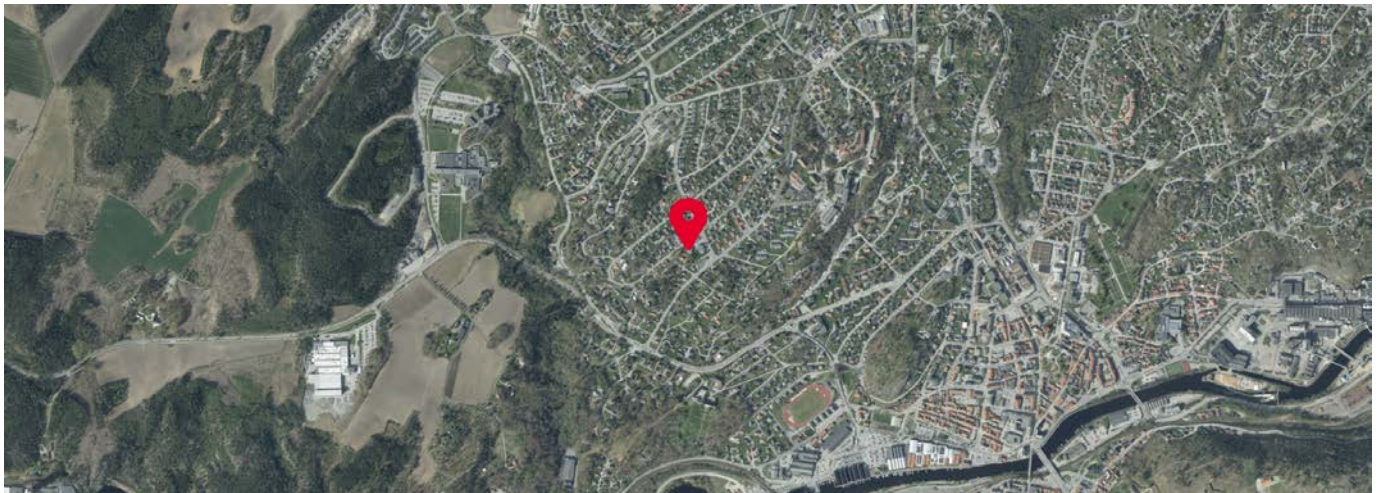
0%

53%

- Låby/Remmen
- Halden
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Blåkløkkeveien 13
1781 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre