





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 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 640,-
Total ink omk.: Kr 2 348 640,-
Årlig festeavgift: Kr 406,-
Selger: Terje Johansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 112/116 kvm
Tomtstr.: 1275.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 252
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1101260019

Rekkehusbolig over 2 etasjer - ende - familievennlig område på Låby/Glenne!

Velkommen til Blåklkkeveien 16 – en innholdsrik rekkehusbolig med god planløsning og flere fine oppholdsrom, fordelt over to etasjer samt loft og tilhørende boder.

Boligen byr på blant annet tre soverom, romslig stue, egen spisestue med utgang til hage, samt veranda i 2. etasje.

Her bor du i et rolig og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, natur og daglige tjenester.

Boligen har behov for noe modernisering, noe som gir en flott mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker og behov.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	63
Kommunale gebyrer 2026.....	69
Matrikkelkart og -rapport.....	71
Planopplysninger	77
Vedtekter/bestemmelser.....	79
Reguleringsplankart.....	83
Kommuneplankart	85
Områdeanalyse	87
Tinglyst erklæring 2003.....	90
Seksjonering	91
Tinglyst erklæring 1966.....	98
Festekontrakt.....	101
Info fra grunneier	105
Nabolagsprofil.....	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 116 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Vindfang, gang, bad, spisestue, kjøkken, soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Stue, gang, bod, soverom, soverom 2

3. etasje

BRA-i: 14 kvm Lager

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

2. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1275.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en felles festet tomt. I front av boligen er det opparbeidet en

koselig hagefleck som gir grønt preg og gode muligheter for enkel beplantning eller utemøbler. Det er gruset innkjøring og gårdsplass, som gir praktisk adkomst og gode parkeringsmuligheter.

Grunneier til tomten er Halden kommune. Tomten eies i fellesskap av de 6 seksjonene oppført på eiendommen. Grunneier har forkjøpsrett til tomten.

Årlig festeavgift

Kr 406

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje 01.06.2031 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Evt. Innløsning iht. tomtfesteloven. Alle seksjonseiere må være enige i innløsning. Ta kontakt med Halden kommune for mer informasjon.

Festekontrakt datert

16.08.1961.

Beliggenhet

Boligen ligger attraktivt til i et rolig og barnevennlig boligområde på Glenne/Låby-området i Halden. Her bor du i et etablert og trivelig nabolag med lite trafikk, gode solforhold og kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det gangavstand til barnehager og skoler, samt flotte turområder i nærmiljøet – perfekt for aktive familier som setter pris på natur og friluftsliv. Det er også korte avstander til både dagligvarebutikk, idrettsanlegg og kollektivtilbud. Halden sentrum når du på få minutter, enten med bil, sykkel eller buss. Her finner du et bredt utvalg av handel, servering, kulturtilbud og togstasjon med gode forbindelser mot både Oslo og Sverige. Dette er et svært attraktivt sted for deg som ønsker å bo stille og trygt, men samtidig ha kort vei til sentrum og alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

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, Trolltangen naturbarnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Boligen er tekket med takpapp.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av stål er skiftet i 1987.

Konstruksjonen er kun besiktet fra taknivå pga høyde opptil gesims, samt at det er snø på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Det er brannvegg av teglsteinsmur mellom boligene.

Siporeksvegger på gavelvegg.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

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

Vinduen er fra slutten av 70-tallet.

Dører: Bygningen har ytterdør i trekonstruksjon med koblet glass.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse oppført i trekonstruksjon i 2.etg.

Utført tekkning med membranduk og terrassebord.

Rekkverk av trekonstruksjon.

Mot sør er det utført heller, samt et betongrepo med fliser.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe.

Feieluke er plassert på loft.

Sotluken til dette pipeløpet er plassert hos nabo iflg eier.

Sotluken i stuen i 2.etg tilhører naboen.

Vedovn plassert i 2.etg.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betong og betongblokker.

Terrengforhold: Tomten er flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert områder med flassing av maling/lakk på takrenner, samt områder med rust på nedløpsrør.

Beslagsløsninger rundt vinduer og dører er fra tiden trekledning ble skiftet. Områder hvor det flasser på beslag.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner, nedløp og beslag med flassing av maling/lakk og rustangrep for å hindre videre forringelse.

Beslagsløsninger rundt vinduer og dører må vedlikeholdes og anbefales å skiftes samtidig med vinduer og evt trekledning.

Veggkonstruksjon

Stedvis noen områder med tørkesprekker i bunn av trekledning.

Det er registrert luftespalte under overliggere, men det er mindre luftespalte bak trekledning enn det som utføres i dag.

Konsekvens/tiltak: Tørkesprekker i trekledningen bør utbedres for å forhindre redusert levetid på kledningen.

Luftespalten bak trekledningen må forventes å økes ved utskifting av trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert svertesopp på bordtak på flere områder områder, dette oppstår pga tidligere fuktinnsig eller begrenset utlufting av konstruksjonen.

Det er målt høyere fuktighet rundt pipen, dette området må holdes under oppsikt for å evt avdekke om det er en lekkasje i dette området.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, konstruksjonen må holdes under oppsikt med hensyn til utviklingen av svertesopp.

Området rundt pipen bør følges opp nøye for å avdekke eventuell lekkasje, da forhøyet fuktighet kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for fukt-/råteskader.

Ved oppussing av 2.etg anbefales det å montere nye dampsperre i himling mot loftet.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er registrert utvendig værslitasje på de mest værutsatte vinduene.

Foring i vindu i stue har tidligere blitt fuktutsatt, har medført til flassing.

Konsekvens/tiltak: Vinduene bør vurderes for utskifting grunnet alder og registrert værslitasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Dørene har en alder som tilsier at dem nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte alle dørene samtidig med utskifting av vinduene for å redusere luftlekkasjer og energitap.

Dører som nærmer seg slutten av sin forventede levetid kan medføre økt varmetap, dårligere tetting og høyere energikostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og rekkverk har vedlikeholdsbehov pga maling som flasser.

Det er skader på takrenne til terrasse.

Eldre membrantekke på balkongen.

Konsekvens/tiltak: Terrasse og rekkverk bør skrapes, grunnes og males for å hindre videre forringelse og redusert levetid på treverket.

Takrennen til terrassen bør skiftes for å unngå lekkasjer.

Membranen må holdes under oppsikt, siden skader vil medføre til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.

Overflater

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Riss i siporeksmur i stuen.

Løs feielist mot terskel på det ene soverommet i 2.etg.

Løsnet tapet på flere områder på soverom på det minste soverommet.

Merker etter tidligere hull i vegg.

Sprekk i plateskjøt ved vinduer på soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak: Pga alderen på innvendig overflater må det forventes oppussing innvendig av boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i gang i 1.etg målt 18mm retningsavvik, noe mindre på øvrige rom.

I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik i gang og 12mm på hovedsoverom.

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. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette kan innebære omfattende arbeider som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulv.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møblering og innredning. Skjevheter i eldre boliger anses ofte som normalt, men bør vurderes nærmere ved eventuell oppussing eller renovering.

Pipe og ildsted

Det anbefales å skift ovnen til rentbrennende vedovn.

Pga alder til pipeløpet må det med tiden medregnes rehabilitering av røykrør.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å bytte til en rentbrennende vedovn for å redusere utslipp og forbedre fyringseffektiviteten.

På grunn av pipens alder må det med tiden påregnes rehabilitering av røykrøret for å unngå risiko for lekkasjer, dårlig trekk eller brannfare.

Innvendige trapper

Det er registrert noe skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer, ved en omfattende oppussing av boligen kan det vurderes om det skal gjøres tiltak med trappen.

Innvendige dører

Glassdør subber noe i terskel ved funksjonsprøving.

Alle de finerte innerdørene er modne for å skiftes ved oppussing av boligen.

Konsekvens/tiltak: Glassdøren bør justeres for å unngå videre slitasje på terskel og dørblad, samt sikre god funksjon.

De finerte innerdørene bør vurderes skiftet ved oppussing, da de har begrenset levetid pga alder.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er områder med missfarging på gulvbelegg.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvbelegget.

Misfarging på gulvbelegget oppstår pga varmekabler, siden det har vært plassert noe på gulvet som har medført til høy varme slik at belegget har blitt missfarget.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Belegget nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Belegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet i tiden fremover for å unngå risikoen for lekkasjer ved gammelt belegg.

1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er registrert noe svelling i bunn av fronter på servantinnredning, samt et løst håndtak på den ene skuffen.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. UTFøre lokale utbedringer på servantinnredning for å bevare levetiden, ved oppussing av baderom må det forventes å skifte servantinnredning.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet har en alder og stand som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for skader eller feil som følge av slitasje og alder.

Manglende oppgradering kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert brukervennlighet.

Vannledninger

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på

grunn av aldrende rør.

Avløpsrør

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader på anlegget.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

Andre installasjoner

Det er ikke utført service på varmepumpen de siste 2 årene.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Terrengforhold

Det er stedvis flatt mot ringmuren.

Terrenget er ført høyt mot lufteventiler utvendig dette medfører til risiko for at det kan oppstå fuktighet på grunn som kan renne inn via ventiler.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning gjennom ventiler og mot grunnmuren, noe som kan medføre til uønsket fuktighet i krypkjelleren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Pga alderen til røropplegget må det forventes å skiftes med tiden.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstanden på disse.

På grunn av anleggets alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer eller skader, og det kan bli nødvendig med utskifting av rørene på sikt for å unngå vannskader eller driftsavbrudd.

Helse, miljø og sikkerhet
Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen har ikke utført radonsperre.

Balkong i 2.etg med rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er utført med 83cm høyde, dagens krav er 1 meter.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Ingen umiddelbart behov for utbedringer siden rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1985.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Comfort Jørgensen.

Beskrivelse: Satt inn nytt dusjkabinett.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2021.

Firmanavn: Hellberg og Bjerkeli.

Beskrivee av arbeidet: Lagt ny papp på tak.

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

Svar: Ja.

Det er noe saltutslag på vegger i krypkjeller.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn vifte i kjeller av eier. Det er lagt plast over jorden fo ca. 20 år siden.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Elisenberg Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Svar: Ja.

Installert varmepumpe Riis elektro i 2018.

Innhold

Boligen er praktisk innredet over to plan, i tillegg til loft og utvendig bod.

1. etasje består av en gang og mellomgang som binder rommene godt sammen. Her finner du et bad, et soverom, samt en spisestue med direkte utgang til uteplass og hage. Et funksjonelt kjøkken ligger i tilknytning til spisestuen med plass til spisebord.

I 2. etasje ligger ytterligere to soverom, en praktisk bod/kott og en romslig stue med utgang til en veranda.

I tillegg har boligen loft som gir ekstra lagringsplass, samt en utvendig bod med adkomst til kjeller, noe som gjør oppbevaring enkelt og tilgjengelig.

Standard

Gang:

Velkommen inn gjennom en enkel entré. Herfra ledes du videre inn i en innvendig gang

som binder boligens rom og etasjer på en naturlig og funksjonell måte. Løsningen gjør det enkelt å bevege seg mellom oppholdsrom, soverom og øvrige fasiliteter, og gir boligen en god flyt i hverdagen.

Soverom:

Boligen byr på totalt tre soverom, ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Hovedsoverom har garderobeløsning med integrert belysning, som gir både god oversikt og funksjonelle oppbevaringsmuligheter.

Bad:

Badet ligger praktisk plassert i boligens 1. etasje og er av eldre dato. Rommet har belegg på gulv og vinyltapet på veggene. Badet er innredet med en lys baderomsinnredning med heldekkende servant, samt speilskap som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Videre finner du både toalett og dusjkabinett.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Benkeplaten er utført i laminat, og det er lagt fliser på vegg over benk. Rommet er utstyrt med frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Resterende hvitevarer medfølger ikke salget. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue:

I boligens 1. etasje finner du en spisestue med god plass til langbord og sosiale samlinger. Den ligger i praktisk nærhet til kjøkkenet, noe som gjør servering og hverdagslogistikk enkelt og funksjonelt. Fra spisestuen er det utgang til hagen. I 2. etasje ligger boligens hovedstue – et romslig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her kan du enkelt etablere både sofagruppe, TV-sone. Den er plassert vedovn i stuen. Fra stuen er det utgang til veranda.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden i 2.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Luft-til-luft varmepumpe i trappegang.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.

El.skap er plassert ute i boden.

32A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A automatsikringer.

Det er skiftet til automatsikringer i 2016.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, tregulv, fliser og belegg.

Vegger: Tekstilstri, trepanel, panelplater, tapet, glassfiberstri.

Himling: Trepanel, malte slette tak.

Boligen innehar en eldre standard.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 12.03.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 20.02.26.

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.

Følgende medfølger salget:

Kurver i garderobe skap i første etasje

Komfyr

Oppvaskmaskin

Følgende medfølger ikke salget:

Kjøleskap

Fryseskap

Microbølgeovn

Vaskemaskinen

Tørketrommel

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Parkering på felles tomt, evt. gateparkering. Det er oppført 4 stk garasjer på eiendommen, disse følger ikke boliger ved salg med følger anisiennitetsprinsippet.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på bad. Vedovn plasser ti stue i 2. etasje. I trappegang er det plassert en luft-til-luft varmepumpe.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 640 (Omkostninger totalt)

70 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 360 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 363 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 136 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Avfallsgebyr volumdel Kr 2 280,31,-

Avfallsgebyr grunndel Kr 1 964,69,-

Eiendomsskatt Kr 3351,-

Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg Kr 541,-

Tilsynsgebyr vannmåler Kr 750,-

Fjorårets vannforbruk Kr 1 458,75,-

Innbet. forskudd vann Kr - 1342,05,-

Fjorårets avløpsmengde Kr 2 376,25,-

Innbet. forskudd avløp Kr -2 186,15,-

Fjorårets vannforbruk Kr 1342,05,-

A kto vann innv. år Kr 2 480,55,-

Innbet. forsskudd vann Kr - 1234,69,-

Fjorårets avløpsmengde Kr 2 186,15,-

A kto innev- år Kr 3 950,25,-

Innbet. forskudd avløp: Kr - 2011,26,-

Årsgebyr fastledd vann Kr 2 615,-

Årsgebyr fastledd avløp Kr 2 615,-

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 310 404 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

2/12

Felleskostnader inkluderer

Sameiet praktiserer ikke felleskostnader.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 252, seksjonsnummer 1 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/61/252/1:

22.08.1961 - Dokumentnr: 2262 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder fester

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

UOPPSIGELIG

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:252 F

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1961 - Dokumentnr: 2262 - Urådighet

Gjelder feste

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1986 - Dokumentnr: 632 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER: EIERNE AV D E

Overført fra: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:252 F

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2003 - Dokumentnr: 1662 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om garasje/parkering iflg.kjøpekontrakt av
20.03.2003.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1961 - Dokumentnr: 2262 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 125

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

UOPPSIGELIG

BEST. OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2000 - Dokumentnr: 4440 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/12

Erklæringene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.1963 for boligbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.2006 for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septikktank.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

LOVLIGHET:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det var opprinnelig separat toalett og bad, dette er nå slått sammen til et bad.

På plantegning i 1. etg på seksjoneringen stemmer ikke seksjonsnummer med planløsningen. Seksjonsnummer 6 er da riktig planløsning for denne seksjonen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Der det er bad er det opprinnelig tegnet inn bad og toalettrom.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Det er montert vannmåler på eiendommen. Kommunal vei, privat vei fra inn på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-538 Låby.

Området består hovedsakelig av bolig og blokkbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 393,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

17.03.2026



Leiligheten er beliggende på enden.



Utearealer med gress og beplantning.



Hellelagt uteplass med utgang fra spisestue i 1. etasje.



Veranda med utgang fra stue i 2. etasje.



Boligen ligger attraktivt til i et rolig og barnevennlig boligområde på Glenne/Låby-området i Halden.



Her bor du i et etablert og trivelig nabolag med lite trafikk, gode solforhold og kort vei til det meste du trenger i hverdagen.



Velkommen inn gjennom en enkel entré. Herfra ledes du videre inn i en innvendig gang som binder boligens rom og etasjer på en naturlig og funksjonell måte.



I gangen i 1. etasje er det garderobeløsning, samt bod under trapp for oppbevaring.



Fra gang i 2. etasje er det adkomst til loft.



Varmpumpe plassert i trappeoppgang.



Spisestue med utgang til uteplass.



Spisestue i 1. etasje med enkel adkomst til kjøkken.



Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Benkeplaten er utført i laminat, og det er lagt fliser på vegg over benk.



Rommet er utstyrt med frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Resterende hvitevarer medfølger ikke salget.



I 2. etasje ligger boligens hovedstue – et romslig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her kan du enkelt etablere både sofagruppe, TV-sone.



Den er plassert vedovn i stuen.



Fra stuen i 2. etasje er det utgang til veranda.



Stue.



Boligen byr på totalt tre soverom, ett i 1. etasje og to i 2. etasje.



Hovedsoverom har garderobeløsning med integrert belysning, som gir både god oversikt og funksjonelle oppbevaringsmuligheter.



Soverom 2. etasje.



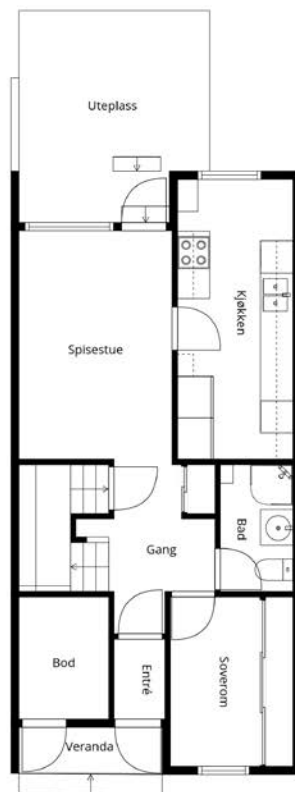
Soverom i 1. etasje.



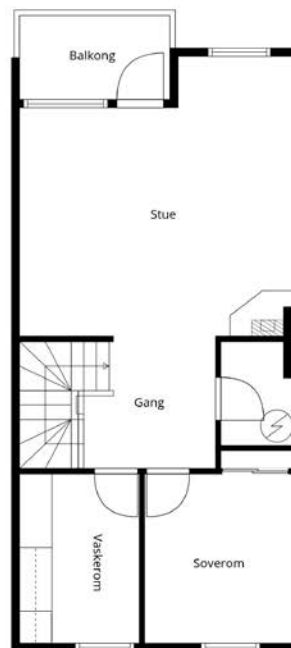
Badet ligger praktisk plassert i boligens 1. etasje og er av eldre dato. Rommet har belegg på gulv og vinyltapet på veggene.



Badet er innredet med en lys baderomsinnredning med heldekkende servant, samt speilskap som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Videre finner du både toalett og dusjkabinett.



1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Blåklukkeveien 16 , 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 252, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1966

Eiendomsverdi ref nr: HX1343

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to plan beliggende på Låby/Glenne i Halden kommune.
Felles festet tomt med gruset gårdsplass, gjerde, gressplen, heller og busker.

Baderommet er oppusset i 2002.
Innvendig innehar boligen en generell eldre standard.
Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig har det blitt utført nytt taktekke i 2023.
Forøvrig er det ikke utført noe vesentlig arbeid utvendig i senere tid.

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er tekket med takpapp.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Det er brannvegg av teglsteinsmur mellom boligene.
Siporeksvegger på gavelvegg.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har ytterdør i trekonstruksjon med koblet glass.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon i 2.etg.
Mot sør er det utført heller, samt et betongrepo med fliser.

Det er etablert ståltrapp ved inngangen til boligen med håndløper langs vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en eldre standard.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe.
Vedovn plassert i 2.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er lagt plast på grunnen i krypkjeller.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.
Enkel 3-trinns trapp ned til boden.

Finerte slette innerdører fra byggeåret.
Heltre furu dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

Eldre skyvedørsgarderobe i gang.
Skyvedørsgarderobe med innredning på soverom i 1.etg og 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk i tak, med vifte montert på loft.
Tilluft via luftespalte under dørbled.

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 profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Fliser på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden i 2.etg.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.
Luft-til-luft varmepumpe i trappegang.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert ute i boden.
32A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A automatsikringer.
Det er skiftet til automatsikringer i 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betong og betongblokker.
Tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Balkong i 2.etg med rekkverk i trekonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

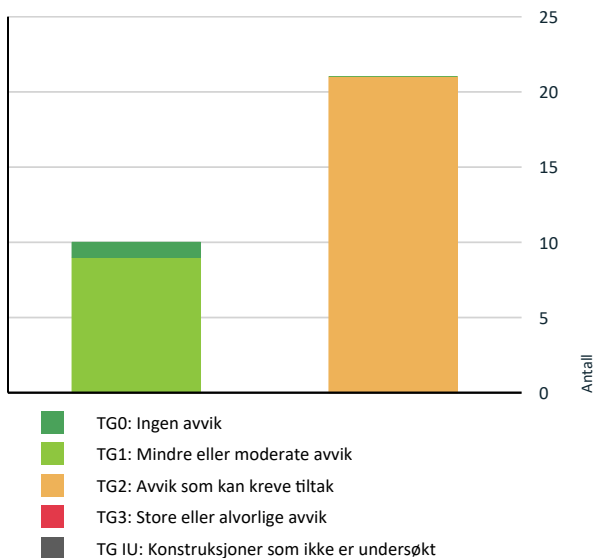
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det var opprinnelige separate toalet og bad, dette er nå slått sammen til et bad.

På plantegningen i 1.etg på seksjoneringen stemmer ikke seksjonsnr med planløsningen. Seksjonnr 6 er da riktig planløsning for denne seksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen innehar en generell eldre standard.

Vedlikehold

Oppussing bør medregnes.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen er tekket med takpapp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål er skiftet i 1987.

Konstruksjonen er kun besiktet fra taknivå pga høyde opptil gesims, samt at det er snø på befaringsdagen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med flassing av maling/lakk på takrenner, samt områder med rust på nedløpsrør.

Beslagsløsninger rundt vinduer og dører er fra tiden trekledning ble skiftet. Områder hvor det flasser på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av takrenner, nedløp og beslag med flassing av maling/lakk og rustangrep for å hindre videre forringelse.

Beslagsløsninger rundt vinduer og dører må vedlikeholdes og anbefales å skiftes samtidig med vinduer og evt trekledning.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Det er brannvegg av teglsteinsmur mellom boligene.

Siporeksvegger på gavelvegg.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med tørkesprekker i bunn av trekledning. Det er registrert luftespalte under overligger, men det er mindre luftespalte bak trekledning enn det som utføres i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tørkesprekker i trekledningen bør utbedres for å forhindre redusert levetid på kledningen.

Luftespalten bak trekledningen må forventes å økes ved utskifting av trekledning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert svertesopp på bordtak på flere områder, dette oppstår pga tidligere fuktinnslag eller begrenset utlufting av konstruksjonen.

Det er målt høyere fuktighet rundt pipen, dette området må holdes under oppsikt for å evt avdekke om det er en lekkasje i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, konstruksjonen må holdes under oppsikt med hensyn til utviklingen av svertesopp.

Området rundt pipen bør følges opp nøye for å avdekke eventuell lekkasje, da forhøyet fuktighet kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for fukt-/råteskader.

Ved oppussing av 2.etg anbefales det å montere nye dampsperre i himling mot loftet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduen er fra slutten av 70-tallet.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utvendig værslitasje på de mest værutsatte vinduene.
Foring i vindu i stue har tidligere blitt fuktutsatt, har medført til flassing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vurderes for utskifting grunnet alder og registrert værslitasje.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i trekonstruksjon med koblet glass.
Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en alder som tilsier at dem nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte alle dørene samtidig med utskiftning av vinduene for å redusere luftlekkasjer og energitap.

Dører som nærmer seg slutten av sin forventede levetid kan medføre økt varmetap, dårligere tetting og høyere energikostnader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse oppført i trekonstruksjon i 2.etg.
Utført tekkning med membranduk og terrassebord.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Mot sør er det utført heller, samt et betongrepo med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse og rekkverk har vedlikeholdsbehov pga maling som flapper.
Det er skader på takrenne til terrasse.
Eldre membrantekke på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse og rekkverk bør skrapes, grunnes og males for å hindre videre forringelse og redusert levetid på treverket.
Takrennen til terrassen bør skiftes for å unngå lekkasjer.
Membranen må holdes under oppsikt, siden skader vil medføre til at underliggende konstruksjon blir fuktutsatt.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert ståltrapp ved inngangen til boligen med håndløper langs vegg.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, tregulv, fliser og belegg.
VEGG: Tekstilstrie, trepanel, panelplater, tapet og glassfiberstrie.
TAK: Trepanel og malte slette tak.
Boligen innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.
Riss i siporeksmur i stuen.

Løs feielist mot terskel på det ene soverommet i 2.etg.
Løsnet tapet på flere områder på soverom på det minste soverommet.
Merker etter tidligere hull i vegg.
Sprekk i plateskjøt ved vinduer på soverom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alderen på innvendig overflater må det forventes oppussing innvendig av boligen.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i gang i 1.etg målt 18mm retningsavvik, noe mindre på øvrige rom.

I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik i gang og 12mm på hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette kan innebære omfattende arbeider som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulv.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møblering og innredning. Skjevheter i eldre boliger anses ofte som normalt, men bør vurderes nærmere ved eventuell oppussing eller renovering.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.
Feieluke er plassert på loft.
Sotluken til dette pipeløpet er plassert hos nabo iflg eier.
Sotluken i stuen i 2.etg tilhører naboen.
Vedovn plassert i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å skift ovnen til rentbrennende vedovn.
Pga alder til pipeløpet må det med tiden medregnes rehabilitering av røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte til en rentbrennende vedovn for å redusere utslipp og forbedre fyringseffektiviteten.
På grunn av pipens alder må det med tiden påregnes rehabilitering av røykrøret for å unngå risiko for lekkasjer, dårlig trekk eller brannfare.



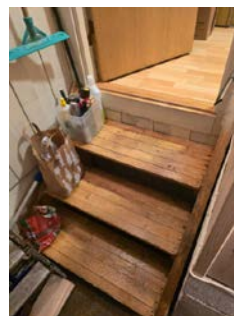
- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, ved en omfattende oppussing av boligen kan det vurderes om det skal gjøres tiltak med trappen.



TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er lagt plast på grunnen i krypkjeller.
Fremstår i forventet stand med hensyn til alder.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte slette innerdører fra byggeåret.
Heltre furu dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdør subber noe i terskel ved funksjonsprøving.
Alle de finerte innerdørene er modne for å skiftes ved oppussing av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassdøren bør justeres for å unngå videre slitasje på terskel og dørblad, samt sikre god funksjon.
De finerte innerdørene bør vurderes skiftet ved oppussing, da de har begrenset levetid pga alder.

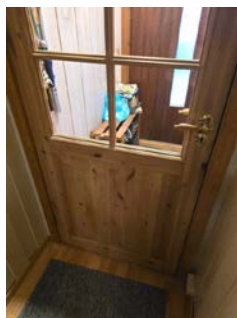
TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.
Enkel 3-trinns trapp ned til boden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre skyvedørsgarderobe i gang.
Skyvedørsgarderobe med innredning på soverom i 1.etg og 2.etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger fakturaer på arbeidet.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke utført fallsone til sluket.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48mm.

Årstall: 2002 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er områder med missfarging på gulvbelegg.
Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.
Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvbelegget.
Misfarging på gulvbelegget oppstår pga varmekabler, siden det har vært plassert noe på gulvet som har medført til høy varme slik at belegget har blitt missfarget.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

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

Belegget nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Belegget bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av tettesjiktet i tiden fremover for å unngå risikoen for lekkasjer ved gammelt beleg.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling i bunn av fronter på servantinnredning, samt et løst håndtak på den ene skuffen.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

UTFøre lokale utbedringer på servantinnredning for å bevare levetiden, ved oppussing av badetrom må det forventes å skifte servantinnredning.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak, med vifte montert på loft. Tilluft via luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Det er frittstående komfyr, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Fliser på vegg over benk.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder og stand som tilsier at det er modent for utskiftning.

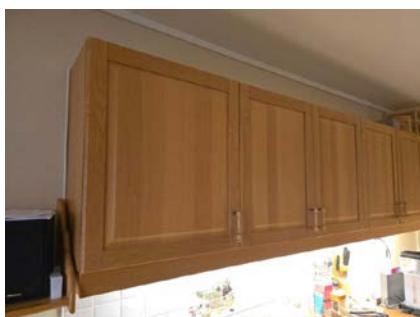
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes oppgradert eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for skader eller feil som følge av slitasje og alder.

Manglende oppgradering kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert brukervennlighet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler plassert i krypkjeller, samt at det er stoppekran på baderommet.

Vurdering av avvik:

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

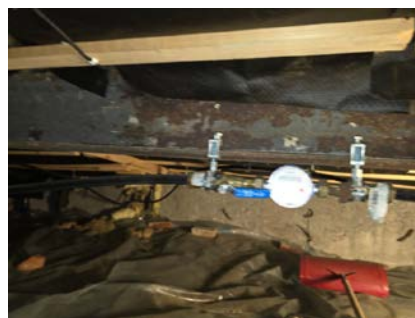
Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

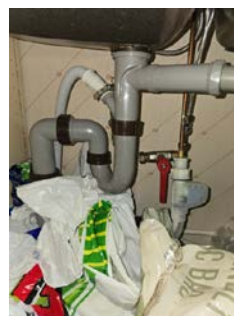
Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader på anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
VVB er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereider bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i trappegang.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen de siste 2 årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg.
El-skap er plassert ute i boden.

32A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A automatsikringer.

Det er skiftet til automatsikringer i 2016.

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.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at det er utført arbeid på det elektriske anlegget som ikke er utført av elektrikerfirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring fra 2016 bytting av el.skap. Det er ikke fremlagt andre samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er utført el.kontroll 2 ganger i eier sin eietid. Men det foreligger ingen dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Deler av anlegget har en alder fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong og betongblokker.

TO 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis flatt mot ringmuren.

Terrenget er ført høyt mot lufteventiler utvendig dette medfører til risiko for at det kan oppstå fuktighet på grunnen som kan renne inn via ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning gjennom ventiler og mot grunnmuren, noe som kan medføre til uønsket fuktighet i krypkjelleren.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Pga alderen til røropplegget må det forventes å skiftes med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstanden på disse.

På grunn av anleggets alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer eller skader, og det kan bli nødvendig med utskifting av rørene på sikt for å unngå vannskader eller driftsavbrudd.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen har ikke utført radonsperre.

Balkong i 2.etg med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er utført med 83cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer siden rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	46	4		50	15
2.etasje	52			52	5
Loft	14			14	
SUM	112	4			20
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, bad, spisestue, kjøkken, soverom	Bod	
2.etasje	Stue, gang, bod, soverom, soverom 2		
Loft	Lager		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det var opprinnelige separate toalet og bad, dette er nå slått sammen til et bad.

På plantegningen i 1.etg på seksjoneringen stemmer ikke seksjonsnr med planløsningen. Seksjonsnr 6 er da riktig planløsning for denne seksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	92	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Ingeborg Johansen	
	Terje Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	252		1	1275.4 m ²	Matrikkelkart	Festet

Adresse

Blåklkkeveien 16

Hjemmelshaver

Johansen Terje

Kommentar

Grunneier er Halden kommune.

Eierandel

2 / 12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blåkklokkeveien 16 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.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Festet tomt med gruset gårdsplass, gjerde, gressplen, heller og busker.
Eier opplyser om seksjonen disponerer den delen som går rett ut i fra boligen mot sør.

Tinglyste/andre forhold

1961/2262-2/2 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
22.08.1961 ÅRLIG AVGIFT NOK 125
FESTERETT FOR BESTANDIG
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
UOPPSIGELIG
BEST. OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:2
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:3
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:4
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:5
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 SNR:6

1961/2262-3/2 URÅDIGHET
22.08.1961 GJELDER FESTE
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/632-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
06.02.1986 GJELDER FESTE
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: EIERNE AV D E
OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:61 BNR:252 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forsikring

Selskap

Tryg forsikring

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Johansen

Boligen

Blåklokkeveien 16

1781 Halden

3101-61/252/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 1985
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Comfort Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nytt dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hellberg og Bjerkeli

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny papp på tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er noe saltutslag på vegger i krypkjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn vifte i kjeller av eier. Det er lagt plast over jorden for ca. 20 år siden.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elisenberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Installert varmepumpe i Riis elektro i 2018.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Blåklkkeveien 16, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 597,52 kr
Eiendomsskatt	3 288,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 379,94 kr
Sum	21 220,70 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	25%	50 m3	29.18	1/1	0 %	1 458,75 kr	1 458,75 kr
Innbet. forskudd vann	25%	-46 m3	29.18	1/1	0 %	-1 342,05 kr	-1 342,05 kr
Fjorårets avløpsmengde	25%	50 m3	47.53	1/1	0 %	2 376,25 kr	2 376,25 kr
Innbet. forskudd avløp	25%	-46 m3	47.53	1/1	0 %	-2 186,15 kr	-2 186,15 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets vannforbruk	15%	50 m3	26.84	1/1	0 %	1 342,05 kr	1 342,05 kr
A kto vann innev. år	15%	100 m3	24.81	1/1	0 %	2 480,55 kr	620,14 kr
Innbet. forskudd vann	15%	-46 m3	26.84	1/1	0 %	-1 234,69 kr	-1 234,69 kr
Fjorårets avløpsmengde	15%	50 m3	43.72	1/1	0 %	2 186,15 kr	2 186,15 kr
A kto avløp innev. år	15%	100 m3	39.50	1/1	0 %	3 950,25 kr	987,56 kr
Innbet. forskudd avløp	15%	-46 m3	43.72	1/1	0 %	-2 011,26 kr	-2 011,26 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
					Sum	17 785,85 kr	4 888,26 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 252, Seksjonsnr 1	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	103 Låby
Veiadresse:	Blåklukkeveien 16, gatenr 1520	Valgkrets:	3 Låby
(fra bruksenhet)	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.09.2000	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	2/12
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 275,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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	Mottaker	3101/61/252	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/252/0/1	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/4	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/5	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/252	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/252/0/1	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/4	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/5	0,0
			Mottaker	3101/61/252/0/6	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåklukkeveien 16	H0106	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:		Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			6
Bygningsnr:	145043336			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

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 |

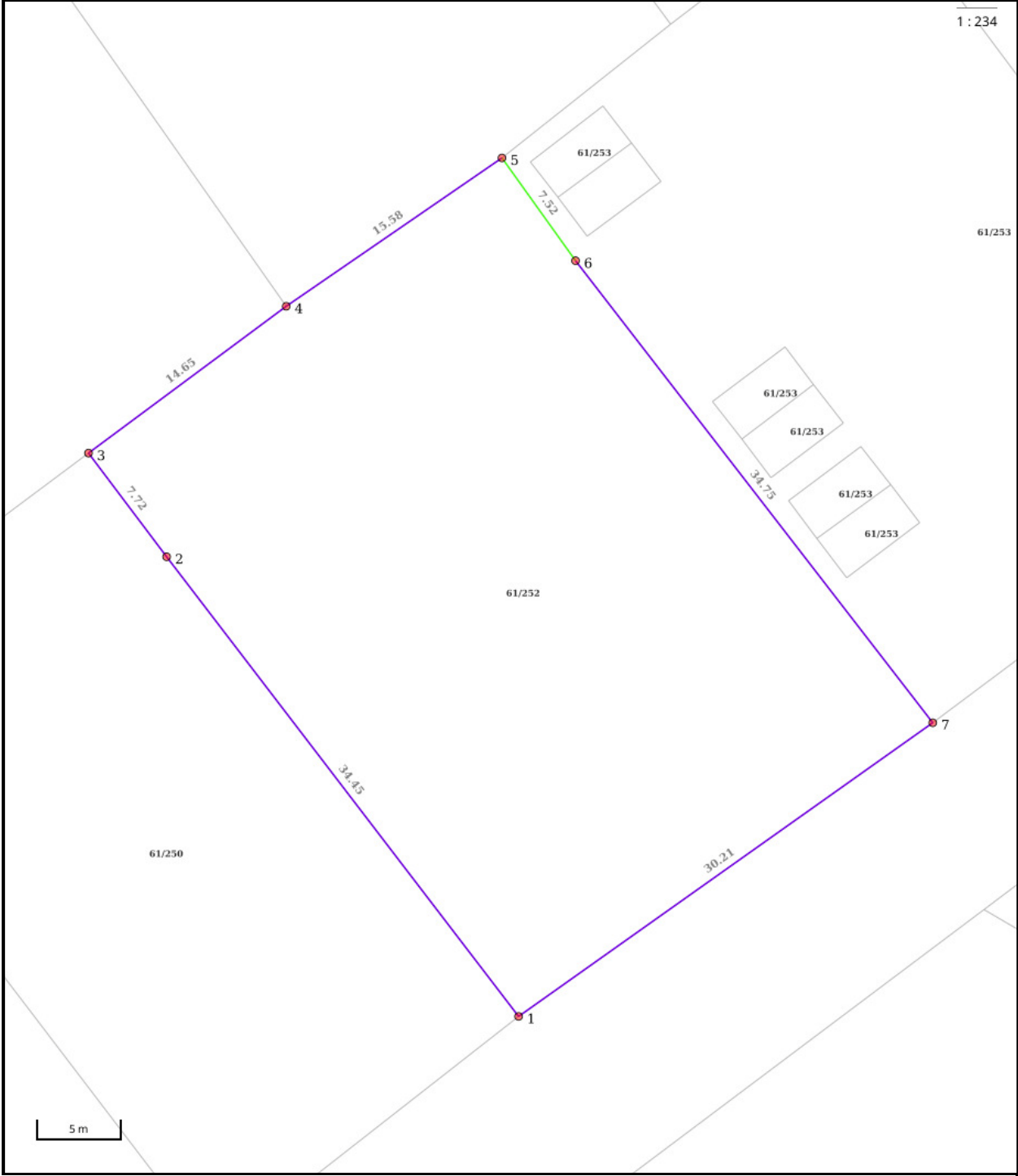
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 275,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 579,95	635 417,01	34,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 605,31	635 393,69	7,72m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 611,04	635 388,51	14,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 620,79	635 399,44	15,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 630,74	635 411,43	7,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 625,04	635 416,34	34,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 599,57	635 439,98	30,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Blåklkkeveien 16, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 275 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

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. Sjøpneledkast anordnes i hver blokk, utvendige sjøpneledkasser 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.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/252/0/1
Adresse: Blåklukkeveien 16
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/252/0/1, Blåklukkeveien 16, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.02.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

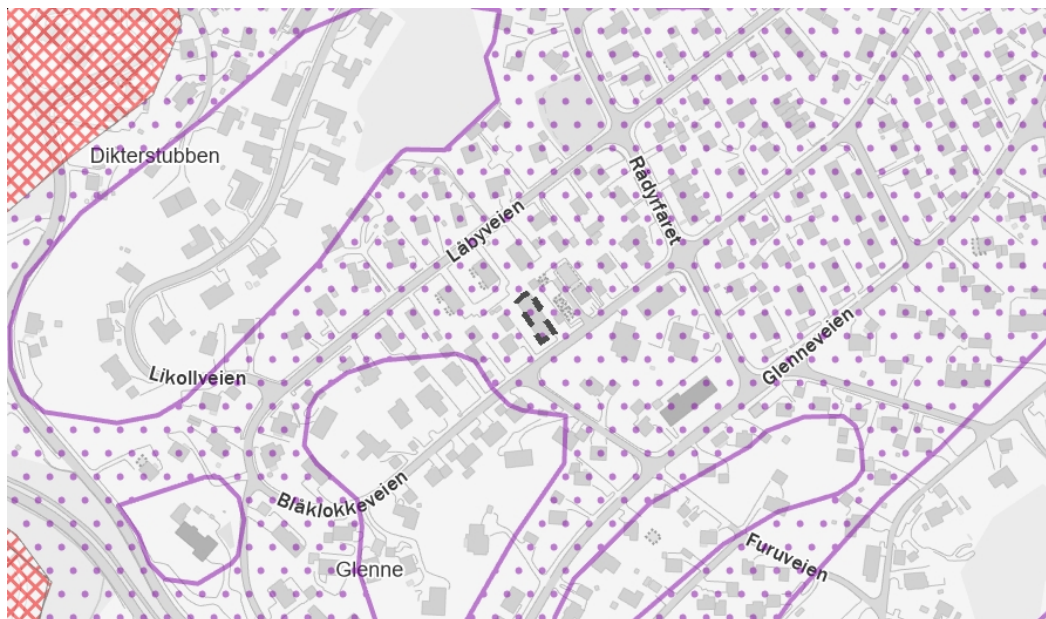
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.53 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.69 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.51 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	93.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.7 km
Støysoner	22.12.2025	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: 16.02.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

16.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

E R K LÆ R I N G

TINGLYST

- 3 APR. 2003

HALDEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 1662

vedr. vedlikehold, tildeling av garasjer m.m. mellom
seksjonseierne i gnr. 61 bnr. 252, Blåklokkeveien 16 i
Halden

Terje Johansen,	fnr. 180944	■■■■■	snr. 1
Arve Johannesen,	fnr. 150949	■■■■■	snr. 2
Marita Andersen,	fnr. 260267	■■■■■	snr. 3
Ellen Marie Andersen,	fnr. 051050	■■■■■	snr. 4
Odd Heide,	fnr. 280456	■■■■■	snr. 5
Britt Inger Bergstrøm	fnr. 270454	■■■■■	snr. 5
Kazim Erpolat,	fnr. 020252	■■■■■	snr. 6

Tinglysing gjelder pkt. 12.

Rett gjenp./kopi


Jon Heli Gudbrandsen
Adreket

Doknr: 1662 Tinglyst: 03.04.2003 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retureres etter tinglysing til

TINGLYST

14 SEPT 2000

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 4440

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
101	HALDEN	61	252		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fedselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
0511.116.4	BJØRG ANITA HØVIK MAURITZEN	2/12
150949	Arve JOHANNESSEN	2/12
180944	Terje Johansen	2/12
2109162	HEGE JENSEN	2/12
230456	Odd Heide	1/12
27104154	Britt Bergstrøm	1/12
0210252	Kazim ERPOLAT	2/12

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	3	2		13				25				37			
2	3	2		14				26				38			
3	3	2		15				27				39			
4	3	2		16				28				40			
5	3	2		17				29				41			
6	3	2		18				30				42			
7				19				31				43			
8				20											
9				21											
10				22											
11				23											
12				24											
Sum tellere: 12				= nevner: 12											

Doknr: 4440 Tinglyst: 14.09.2000 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst ⁷⁾			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.			
Seksjon nr.	1	tilhører:	Terje Johansen
"	2	"	Arve Johannesen
"	3	"	Björg Anita Høvik Mauritzen
"	4	"	Hege Marie Jensen
"	5	"	Odd Reidar Heide
"			Britt Inger Bergstrøm
"	6	"	Kazim Erpolat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiet er i fellesskap)
Halden 26/7-00	B. Anita H. Mauritz	<i>[Signature]</i>
Halden 27/7-00	Arve Johannessen	<i>[Signature]</i>
Halden 27/7-00	Torje Johansen	<i>[Signature]</i>
Halden 28/7-00	Arve Johannessen	Arve Johannessen
Halden 2/8-00	Olav Hilde	Ingrid Johansen
Halden 2/8-00	Britt Bergström	
Halden 3/8-2000	Karin Espeland	<i>[Signature]</i>

 Halden - 3/8-00 *[Signature]*
 Ordføreren i Halden

[Signature]

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
61	252
Halden kommune	
Dato	Stempel og underskrift
04.09.00	 J.S.Olsen / oppm.sjef
HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

- LEILIGHET 1 TILHØRENDE TERJE JOHANSEN
LEILIGHET 2 TILHØRENDE ARVE JOHANNESSEN
LEILIGHET 3 TILHØRENDE BJØRG ANITA HANSEN
LEILIGHET 4 TILHØRENDE HEGGE MARIE JENSEN
LEILIGHET 5 TILHØRENDE ODDREDAE HEIDE
OG BRITT INGER BERGSTRØM
LEILIGHET 6 TILHØRENDE KAZIM ERPOLAT

Statens
Kartverk
Eiendomsmegler
Halden

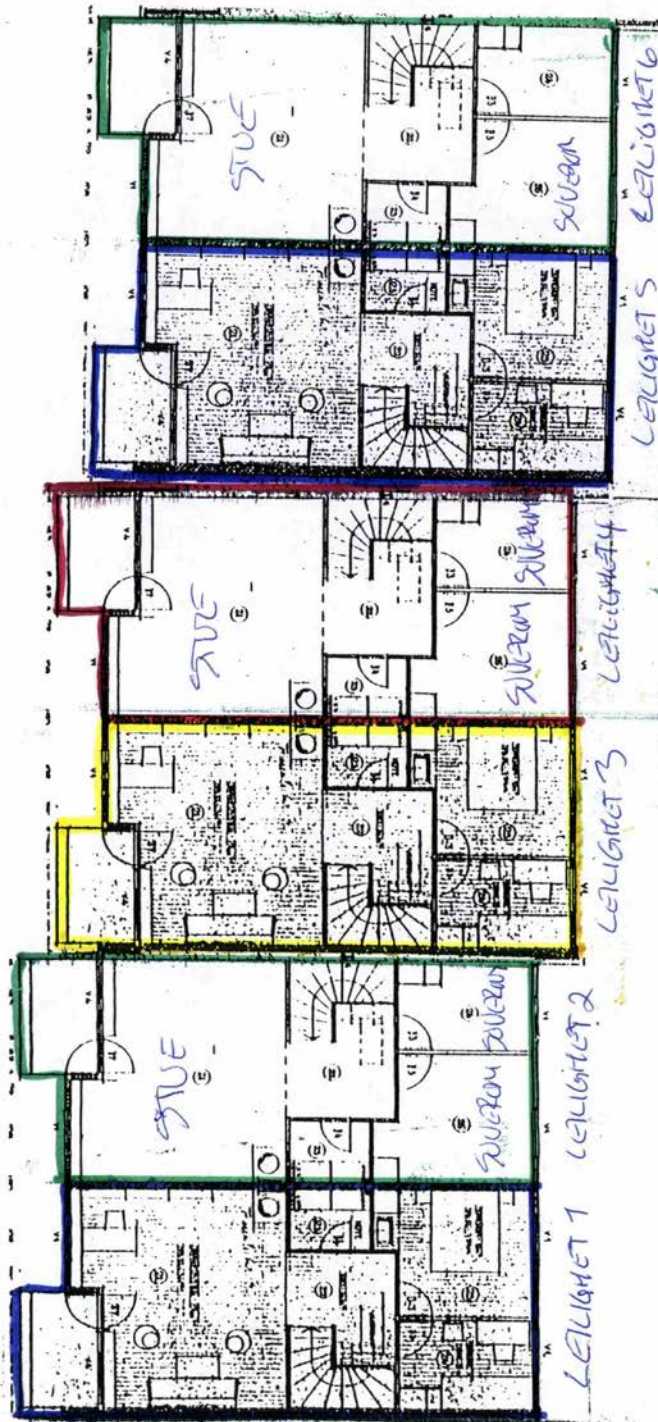
 **BANKEN**
Eiendomsmegling
Halden

LEILIGHET 1 = SNR 1
LEILIGHET 2 = SNR 2
LEILIGHET 3 = SNR 3
LEILIGHET 4 = SNR 4
LEILIGHET 5 = SNR 5
LEILIGHET 6 = SNR 6

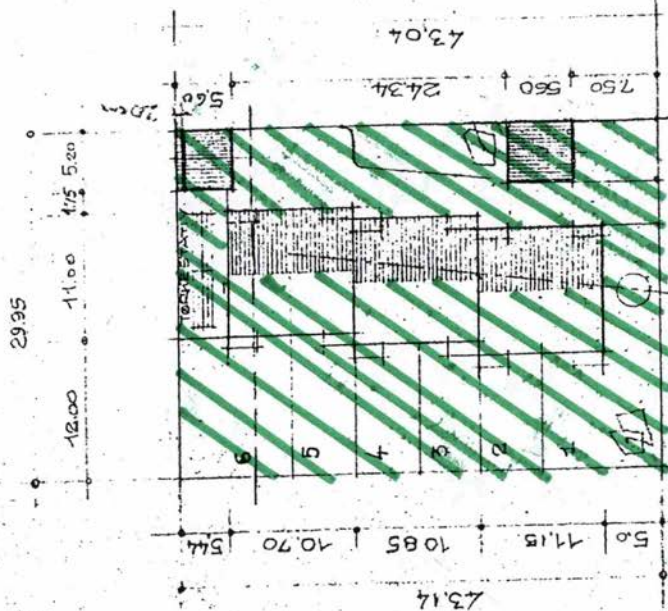
1. E.T.G.



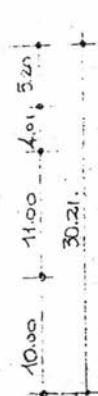
2 ETG



X = FELLESAREAL



BLÅKLOKKVEIEN



TOMT NR. 36-998 OG 1040

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd
i møte den 9/4 1962
Fremlagt for Halden Bygningsråd
i møte den 12/4 1962
Sak nr. 45 1962
Halden bygningsråd, den 14/4 1962
A. Skabell
Bygningsjef

SAUGBRUGSFORENINGEN-HALDEN	
STUJESJONGPLAN - TOMT 36-998-BLÅKLOKKVEIEN	
DATO: 16-1-62	OPDRAG NR. - TEGNING NR. 508.100
MÅL: 1:500	
ARK. GUNNAR MONTELIUS-M. N. A. L. STORGATEN 9-HALDEN-TLF. 2036.	
RETT:	

Saugbrugsforeningen
1751 Halden

DAGBOKFØRT

06.02.86 00632

K O N T R A K T

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

Undertegnede:	Terje Johansen	personnummer 180944
	Arve Johannesen	personnummer 150949
	Thorbjørn Fredriksen	personnummer 090137
	Kjell Volden	personnummer 080256
	Odd Heide	personnummer 280456
	Helge Svendsen	personnummer 271145

har kjøpt hver sin sjettepart av Blåklkkeveien 16, g.nr. 61, b.nr. 252 i Halden.

Eiendommen består av en selveiertomt hvorpå det er oppført et bolighus med 6 leiligheter. Hver av eierne har eksklusiv bruksrett til den leiligheten han erhverver.

Tomten skal eies i fellesskap, men hver av eierne skal ha bruksrett til hver sin sjettedel av tomten. Dessuten skal bruken av den øvrige del av eiendommen være slik det fremgår av kartskissen.

Hver av partene skal ha rett til å markere delelinjen foran huset med gjerde eller hekk. Det skal være nødvendig adkomst til disse arealer.

Eierne er inneforstått med at bruk av fellesarealene skal skje slik at det blir til minst mulig sjenanse, f.eks. ved at ballspill o.l. bør begrenses ved endeleilighetene.

Tildeling av de 4 garasjene som er oppført fordeles etter ansiennitet i Saugbrugsforeningen.

Hver av partene skal ha det innvendige og utvendige vedlikehold av sin sjettepart av huset. Det er felles vannledning til og kloakkledning fra huset med septiktank. Vedlikehold og eventuell fornyelse av disse innretninger blir å bekoste med en sjettepart på hver av eierne.

Partene er enige om at de i størst mulig utstrekning hver for seg ordner med brannforsikring av sin sjettepart av huset og med kommunale utgifter med videre. I den utstrekning dette ikke er mulig, deles omkostningene.

Halden, 5/11

1985

Kjell Volden
Thorbjørn Fredriksen
Terje Johansen

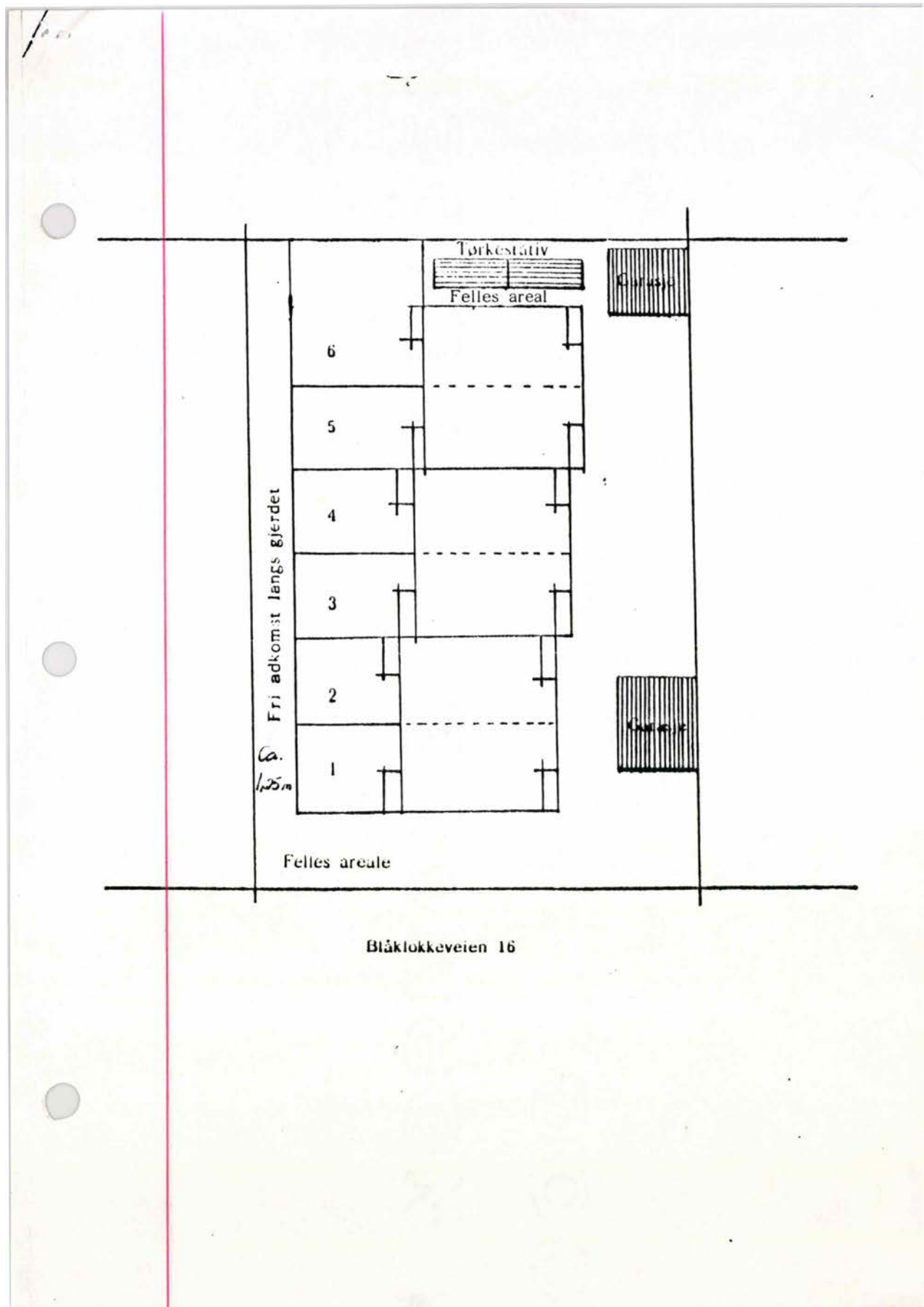
Arve Johannesen
Odd Heide
Thorbjørn Fredriksen

Vi bekrefter at omstående underskrifter er
gjort i vårt nærvær og at underskriverne er
over 20 år.

May Nilsew

Eli Berg

left



Blåklukkeveien 16



Beskrivelse av 2262 11/ 22-8
14/ og Markens Borettsselskap

Skjønnset H5:

FESTEKONTRAKT

Halden kommune bortfester herved til

Habo ved dets datterselskap Borettslaget Glenne III
en tomt av kommunens eiendom matr. nr. 998 og 1040

Tomta er målt opp ved kartforretning av 24/1.1961 til 1034,7 m²,
av matr.nr. 998 og til 261,4 m² av matr.nr. 1040
og er gitt tomt nr. 36 av mtr. nr. 998

Blåklukkeveien 16, Halden

Den årlige festeavgift er 3 % av tomtas salgsverdi beregnet etter kr. 3,- pr. m²
av 1034,7 m² og etter kr. 4,- pr. m² av 261,4 m²
pr. m² — altså 3 % av kr. 4.149,60 = kr. 124,49, som betales som
nedenfor bestemt.

Ellers gjelder for festet følgende vilkår:

1. Festet gjelder for festeren og senere eiere av den eller de bygninger, som måtte føres opp på grunnen. Festet kan ikke sies opp av kommunen. Grunnen kan ikke deles uten formannskapets samtykke.
2. Festeren eller senere eiere av de på grunnen oppførte bygninger betaler i årlig festeavgift til kommunen en prosentvis del av grunnens salgsverdi, og rentesatsen skal her være den samme som til enhver tid gjelder for offentlige legater og fonds. Grunnens salgsverdi fastsettes ved bortfesting av formannskapet og senere av eiendomstakstkomiteen ved de alminnelige skattetakster, idet dog den første taksering av eiendomstakstkomiteen først holdes ved første alminnelige skattetaksering etter at 25 år er gått fra bortfestingen.
Ved omtakseringene skal der gjøres fradrag for alle kostnader, heri medregnet utført arbeid og lignende, som i den foregående periode er brukt til grunnforbedringer, alt i den utstrekning, som verdistigningen tilsier.
Festeren svarer ikke eiendomsskatt av grunnen, men kun av bygningene.
Avgiften betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 11. juni og 11. desember.
3. For festeavgiften forbeholdes første prioritets panterett i festerett og bygninger, idet dog kommunen er pliktig til å vike prioritet for lån hos offentlige og halv-offentlige fonds, legater og autoriserte banker inntil et beløp av 60 % av eiendommens samlede skattetakst (grunn og bygninger).
Hvis ikke avgiften betales i rett tid, har kommunen rett til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomte oppførte bygninger til auksjon.
4. Grunnens bebyggelse må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 2 år fra bortfestingen. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i Norges Brandkasse eller annet av kommunen godkjent brannforsikringsselskap, og er i tilfelle brann pliktig til snarest mulig å føre opp igjen nye bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

Etterkommer ikke festeren disse vilkår, kan kommunen erklære festet for brutt. Kommunen har da rett til:

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

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

Halden, den 16. august 1961.

Louis Houelt Amélie Fredriksen
Rådmann I styret for Borettslaget Glerum II Ordfører II
Peder Olsen J. Tønnesen Ingvald Ingmann
Som fester: født den

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

1. Knut Bjørke 2. Maakom Vik.

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

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

1. 2.

- A. Sålenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomta skal:
1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
 3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.
- B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inn-til ett år (foruten retten til framtidig avgift), så framt han har betinget seg pantedrett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften.
- C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, så framt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

Halden, den 16. august 1961.

Arne Fredriksen

Ordfører

Emil Hult

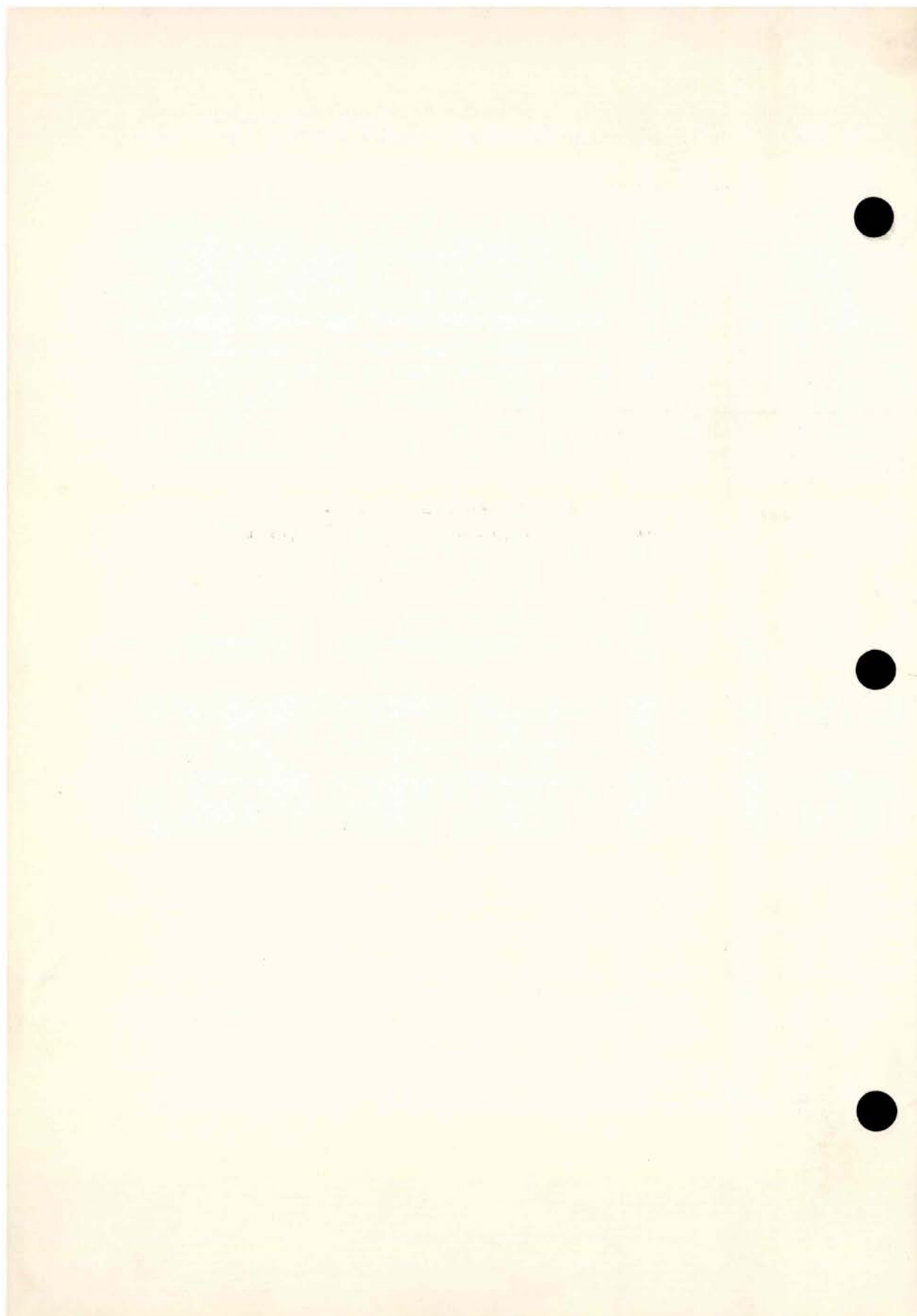
Rådmann

Det attesteres at Arne Fredriksen og Emil Hult
egenhendig har underskrevet foranstående i vårt nærvær.

Laga

Kella Hønd

ef. 7/8



Halden kommune

Vår referanse:
1101260019

Vår saksbehandler:
Linda Torp Skogli

Telefon:
414 24 189

Vår dato:
23.02.2026

**Salg av Blåklukkeveien 16, 1781 Halden,
gnr. 61, bnr. 252, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Terje Johansen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 202,66 x 2 kroner

Forfallsdato: 13/6-26 og 15/12-26

405,32 Avg festeavgift

Neste avtalte regulering: 01.06.2031

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.06.2021

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☐ Nei

Innløsning iht bankfjelleloven. Allt selvsponstert må rødt enge i innløsning.

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

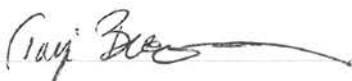
Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☒ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift 

Telefonnummer _____ E-post _____

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nabolagsprofil

Blåkklokkeveien 16 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rådøyfaret/Låbyveien 2 min
Linje 34 0.2 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 2.5 km

Skoler

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

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 4 min
391 elever, 19 klasser 2 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
230 elever, 14 klasser 2.2 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min
344 elever, 14 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min
335 elever, 15 klasser 1.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 2.5 km

Halden vgs - avd. Risum 9 min
400 elever 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien 3 min

Høgskolen i Østfold nr. 2 20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

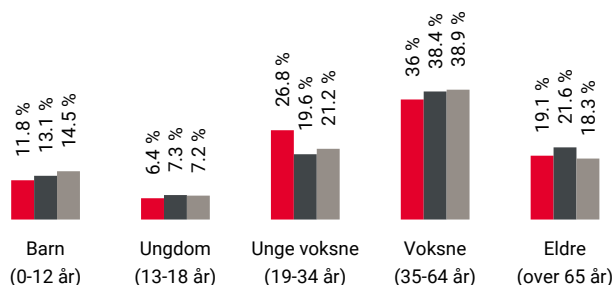
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 7 min
32 barn 0.5 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 12 min
38 barn 1 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 14 min
74 barn 1.2 km

Dagligvare

Spar Halden 16 min

Rema 1000 Høvleriet 17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



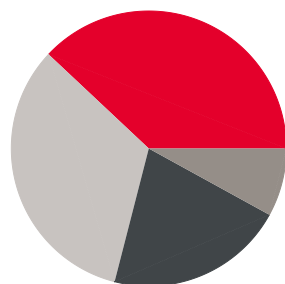
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Låby skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Isebakke - ballbinge	13 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	20 min	🚶
🚴 Nivå Trening	19 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

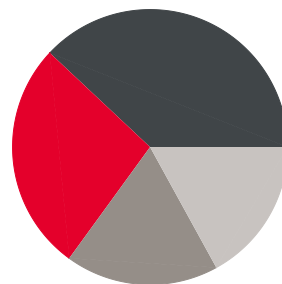
19 min 🚶



Vitusapotek Høvleriet

17 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



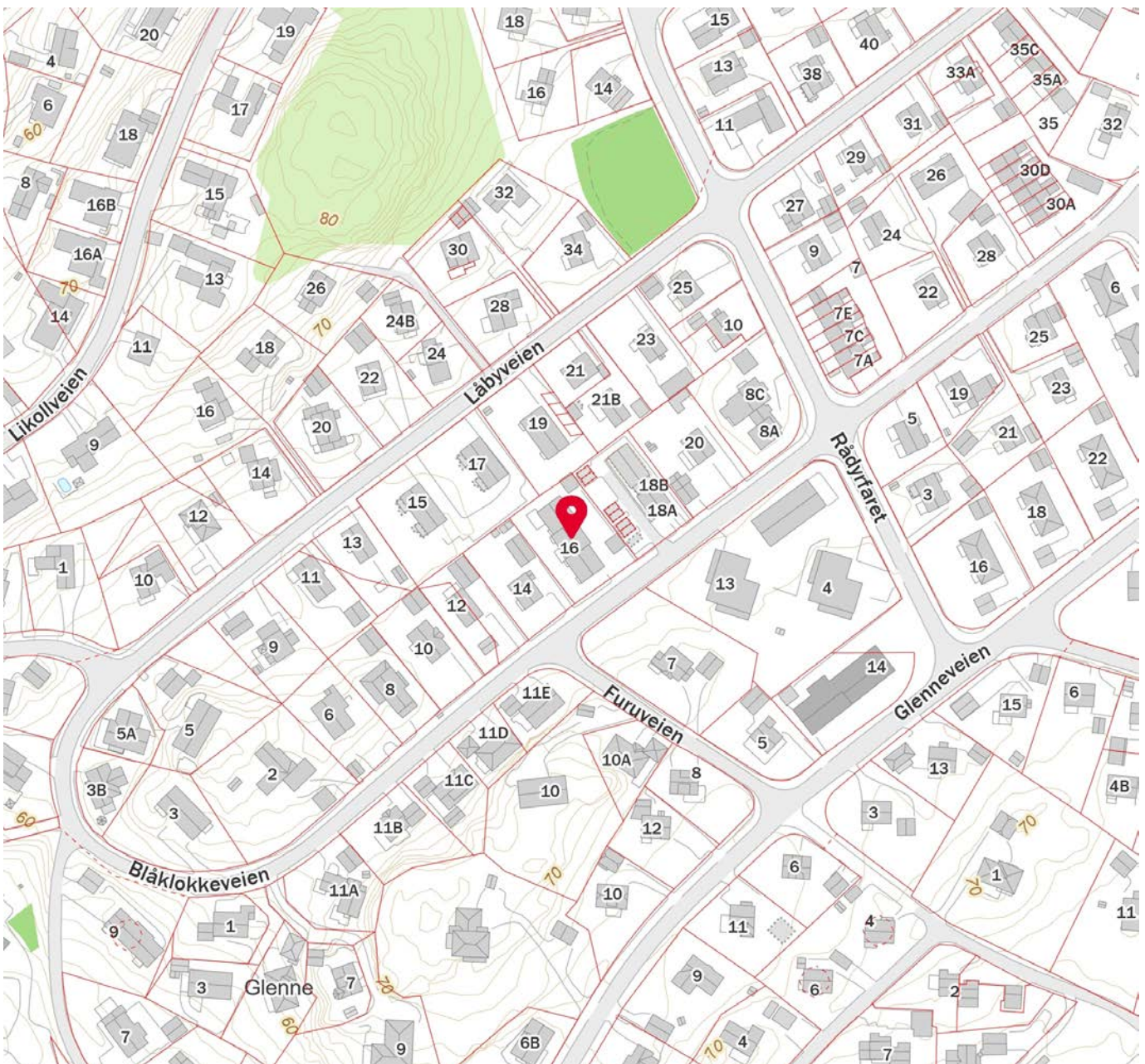
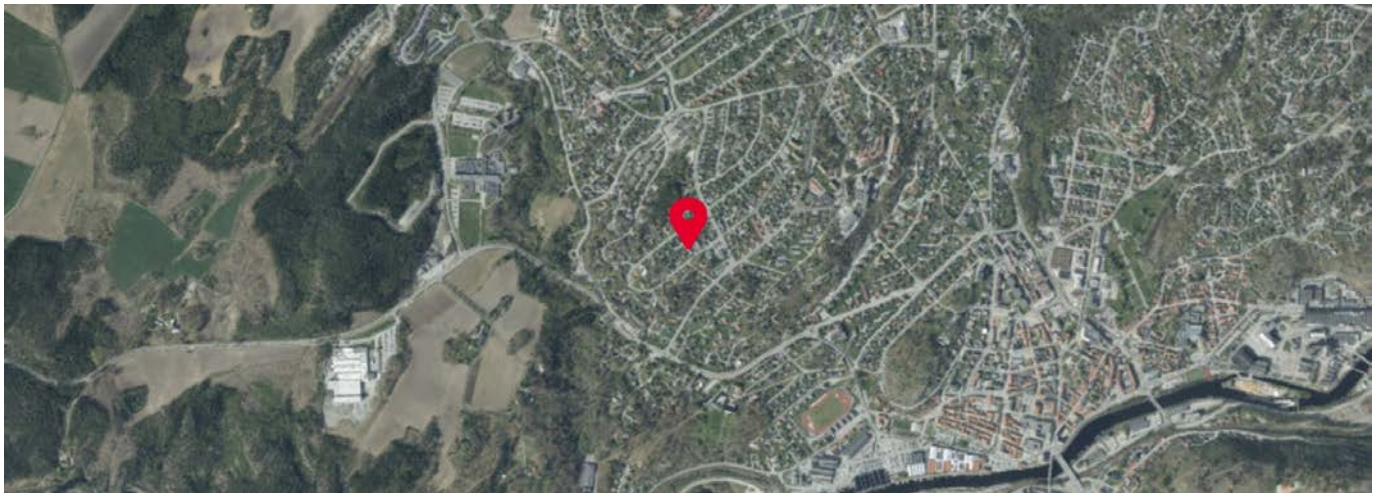
0%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåkløkkeveien 16
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