

aktiv.





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 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 125 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 516 350,-
Felleskostn.: Kr 15 479,-
Selger: Liv Thorill Mysen Lund

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 108/131 kvm
Tomtstr.: 2368.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 109
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1101250112

Moderne rekkehus med integrerte garasje og uteplass i barnevennlig område - Riskollen.

Velkommen til denne stilrene og moderne rekkehusboligen over to etasjer, perfekt for familien som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen har:

- 3 romslige soverom – ideelt for både familier og hjemmekontor
- 2 delikate bad – ett i hver etasje.
- Lys og åpen stue/kjøkkenløsning – med god plass til både hverdag og sosiale sammenkomster
- Koselig uteplass – perfekt for morgenkaffen eller grillkvelder
- Integrert garasje.

Her bor du i et rolig og barnevennlig område, med nærhet til både skoler, barnehager og kollektivtransport. En moderne bolig med gjennomtenkte løsninger og høy bokomfort!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	62
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad

BRA-e: 23 m² Bod og garsje.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, kjøkken, soverom, gang, teknsik rom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

2. etasje

14 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2368.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gårdsplass/internveier, gressplen og noe beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et rolig og nyere etablert boligområde, med kort avstand til både sentrum og naturskjønne omgivelser. Halden sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturelle opplevelser, mens nærliggende skogsområder og fjorden gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Området har gode transportforbindelser med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport. Det er kort vei til E6, som gir rask forbindelse til både Oslo og Gøteborg. For de som foretrekker kollektivtransport, er det gode bussforbindelser til Halden sentrum og omegn.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør det praktisk og trygt for de yngste.

I nærområdet finner man også dagligvarebutikker og andre nødvendige tjenester, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem. Det er også flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærheten, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Riskollen er et nyere område som er under utvikling, feltet består hovedsakelig av rekkehus og leiligheter. Området generelt består av småhusbebyggelse, eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstudsrapport:

Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn

Ringmurselementer og armert betonggulv isolert med isopor. Bærendekonstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Saltak oppbygd med takstoler. Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter.

Takrenner og nedløp av stål. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags

isolerglass. Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Mark terrasse ble utvidet i 2023. Store deler av takterrasse mot vest er overbygd.

Takterrasse over deler av garasje mot øst.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Anleggsadresse: Divisjonsveien 9 1769 HALDEN

Målnummer: 7359992925938525

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 26.august 2024

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

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 24.06.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

SVar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ved 1 års befarings ble det skiftet fliser (1 på vegg og 1 på gulv) utført av innleid part fra utbygger.

Arbeid utført av: Norgeshus.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elvia i 2024 kontrollert i strømskap på utsiden av bolgen. Ingen bemerkninger.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidelse av terrassen i 1. etasje - egeninnsats.

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

Det ble opplyst på årsmøte at en av beboerne i firemannsbolig har sett skjeppkre.

Innhold

1. etasje inneholder gang med skyvedørsgarderobe, gang, 2 soverom (hvorav ett har utgang til terrasse og uteplass og det andre benyttes i dag som tv-stue), bad med opplegg for vaskemaskin.

2. etasje: Gang, bad, teknisk rom, soverom med utgang til veranda, stue med åpne kjøkkenløsning og utgang til veranda.

I tillegg kommer integrert garasje og bod.

Standard

Gang:

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig gang med flislagt gulv, som både er stilrent og enkelt å holde rent. Her finner du en praktisk skyvedørsgarderobe med elegante speilfronter – perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som speilene gir en følelse av ekstra rom og lys. En funksjonell entré som setter tonen for resten av boligen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med moderne løsninger fra Mesterkjøkken og har hvite, slette fronter som gir et tidløst og elegant uttrykk. Laminat benkeplaten gir god arbeidsflate og står i fin kontrast til det lyse interiøret.

Her finner du integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap – alt du trenger for en effektiv og ryddig kjøkkenhverdag. En praktisk kjøkkenøy markerer overgangen mellom kjøkken og spisestue, og fungerer både som ekstra arbeidsplass og et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

Stue:

Stuen har et lunt og moderne uttrykk med slette vegger malt i en dus beigetone og laminatgulv som gir en varm og helhetlig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Fra stue/spisestue er det direkte utgang til en trivelig veranda – perfekt for å nyte rolige stunder ute. Det er tilrettelagt for å montere vedovn med pipegjennomføring i stue.

Bad:

Boligen har to stilrene bad, begge med gjennomtenkte materialvalg og høy komfort.

Bad i 1. etasje har grå gulvfliser og hvite veggfliser som gir et tidløst og rent uttrykk. Det slettmalte hvite taket er utstyrt med downlights som gir godt arbeidslys. Innredningen består av grå baderomsmøbler med skuffer og heldekkende servant, speilskap med integrert belysning, samt et praktisk sideskap i samme stil for ekstra oppbevaring. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med innskyvbare glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet sørger for god komfort året rundt.

Bad i 2. etasje er helfliset med elegante marmorfliser på både gulv og vegger, og har slett malt himling med spotter. Her finner du grå baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innskyvbare glassvegger. Sorte detaljer gir rommet et moderne og eksklusivt preg. Også her er det varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom, fordelt på begge etasjer, med gode planløsninger og fleksible muligheter.

I underetasjen finner du to soverom:

Soverom 1 benyttes i dag som TV-stue og har en romslig utforming som gir flere bruksmuligheter – enten som ekstra soverom, kontor eller oppholdsrom. Soverom 2 har utgang til en hyggelig terrasse og er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderober som gir god oppbevaringsplass.

I 2. etasje ligger det tredje soverommet, som har en sort skyvedørsgarderober og direkte utgang til veranda – perfekt for å nyte morgenkaffen i fredelige omgivelser. Rommet har en lun atmosfære og passer godt som hovedsoverom.

Bod:

Fra den integrerte garasjen har du direkte tilgang til en praktisk bod – ideell for oppbevaring av verktøy, sportsutstyr eller sesongartikler. Her er både varmtvannstank og sikringsskap plassert, noe som gjør boden til et funksjonelt og lett tilgjengelig teknisk rom i tillegg til lagringsplass.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert på teknisk rom.
Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.
Det er montert markise på takterrasse mot vest og på takterrasse mot øst.
Skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i bod i 1.etg.
40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

Eksempler på innvendig materialvalg:
Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegger: Malte slette vegger og baderomsplater.
Himling: Malte slette himlinger.
Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 24.06.25
og selgers egenerklæringsskjema datert 05.06.25

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

Forhold som har fått TG2:
Innvendig - Overflater:
GULV: Laminat, fliser og belegg.
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.
TAK: Malte slette himlinger.
Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

Vurdering av avvik:
- Skruer som er synlig i tak i stue, samt lite riss. Riss i tak mellom gang og stue.

Tiltak
- Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer med sparkling og maling.

Innvendig - Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på at tiltak mot radon er utført.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm på nedsenket dusjsone på det minste. Det er utført lokalt fall forhold på 1:100 i nedsenket sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Vanntett terskel er ikke hevet 15mm over flis ved dør.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Utføre utbedringer av terskel slik at vanntett terskel blir hevet 15mm. Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann blir ledet ut ved døren ved en omfattende lekkasje.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

Kjøkken - 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Liten skade i bunn av fronten til oppvaskmaskin.

Tiltak

- Slike mindre skader i lakken til fronter medfører til at fronten sveller på dette området når den blir fuktutsatt. Bør derfor utføres lokale utbedringer med malingsflekking på dette området.

Våtrom - 2. etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt:

Gulvet har fliser Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på det minste i nedsenket dusjsone på over 1cm. Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel på eikelist. Men det er lagt opptil høyde at det skal være mulig å utføre 15mm oppkant.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på løsning på vanntett terskel.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon på utførelsen av vanntett terskel, slik at det kan avdekkes om det er utført vanntett oppkant på min. 15mm.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er klemmt i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Parkering i integrert garasje eller på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

91892379

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre med ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Diverse

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

Kr 117 734,- utgjør andelens årlige renteutgifter pr. 31.12.2024. Dette er rentekostnader på fellesgjeld som beboer kan trekke fra på sin selvangivelse. Andel utgifter dividert på 12 multiplisert med 22 % vil gi sum fradrag hver måned.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv i vindfang, gang 1. etasje og begge bad. Det er tilrettelagt for at man kan sette inn vedovn i stue med pipegjennomføring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Formuesverdi primær

Kr 815 557

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 262 227

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter på fellesgjeld, kabel TV/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bygningsforsikring, forretningsfører mm.

Felleskostnader: Kr 4 744,-

Renter: Kr 10 180,-

Tv/Bredbånd: Kr 555,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 15 479

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det gjøres oppmerksom på at andel fellesgjeld er p.t. avdragsfritt. Avdrag vil i henhold til lånebetingelser begynne å løpe i 2033. Det er bedt forretningsfører om estimert størrelsesorden på fellesutgifter inkl avdrag, men de ønsker ikke å utarbeide dette. Kjøper må beregne en økning i felleskostnader ut i fra dagens nivå når den avdragsfrie periode er utgått.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 125 000

Andel fellesformue

Kr 18 901

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Riskollen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

929593855

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Riskollen 1 Borettslag er tilknyttet Halden boligbyggelag og består av totalt 10 andeler fordelt på 1 firemannsbolig, samt 2 rekkehusbygninger med 3 boliger i hver rekke.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Saker under arbeid og planlegging:

- Tujahekk, seksjon 2 og 3 (Hovsveien 35).
- Skade på belegningsstein/støp - inngangsparti, Divisjonsveien 19.
- Vannskade i sportsbod, Divisjonsveien 5 og 7.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr. vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.
Styreleder: Paul Andre Fritzner, tlf. 47622686.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 15068001118, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.06.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 17.06.2025: 16 155 000,-

Andel av saldo: 2 125 000,-

Første termin: 30.03.2023 Neste avdrag: 30.03.2033 (siste termin 30.12.2062)

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt Riskollen 1 Borettslag / HABO for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Forøvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Iht. borettslagets vedtekter § 5-3 (1) Markiser og screens kan monteres på alle andeler, på andelsiers kosntad. Markiser skal ha kontruksjonsfarge fsm 71319, dukfarge antracita. Screens skal ha dukfarge charcoal.

(2) Levegg og utvidelse av platting kan oppføres, på andelseiers kostnad. Levegg skal oppsettes i tilsvarende stil til allerede oppsatte levegger, men farge tilsvarende stil til allerede oppsatte levegger, men farge tilsvarende gjeldende fasade. Platting skal utvides i samme stil som nåværende platting.

83) Både ovennevnte punkter er søknadspliktige og skal godkjennes av styret før igangsetting. Overholdes ikke dette kan objektet bes fjernes.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 109 i Halden kommune. Andelsnr. 5 i Riskollen 1 Borettslag med orgnr. 929593855

Tinglyste heftelser og rettigheter

et foreligger ingen tinglyste erklæringer på andelen.

På borettslagets eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

3101/166/109:

04.10.1899 - Dokumentnr: 900061 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:4
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1900 - Dokumentnr: 900058 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:6
iflg. skylddeling
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1921 - Dokumentnr: 900098 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1934 - Dokumentnr: 900096 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 1328 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1950 - Dokumentnr: 2611 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1968 - Dokumentnr: 2886 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1978 - Dokumentnr: 3076 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1984 - Dokumentnr: 4771 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1994 - Dokumentnr: 1239 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1998 - Dokumentnr: 1187 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Halden kommune.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2006 - Dokumentnr: 790 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2012 - Dokumentnr: 1063444 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Solid Eiendom AS
Org.nr: 886 700 962
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2013 - Dokumentnr: 223689 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Halden Kommune
Org.nr: 959 159 092
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2014 - Dokumentnr: 339512 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:78
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2014 - Dokumentnr: 339528 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:80
Overført fra: Knr:3101 Gnr:166 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

De fleste av disse tinglyste erklæringene er av eldre dato og følger med fra hovedbølet (Eiendommen hvor tomten er utskilt fra).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreliggerferdigattest datert 03.07.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Eier har montert dør med brann-lyd klassifisering slik at det blir innvendig tilkomst fra gang inntil bod og videre inn til garasjen. Boden vil derfor fungere som en sluse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Rishaughøgda". Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035. Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

2 125 000 (Andel av fellesgjeld)

4 515 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 516 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 453,-. 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 bistås av

Linda Torp Skogli

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

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

10.07.2025



Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte gårdsplass/internveier, gressplen og noe beplantning.



I boligens underetasje er det en integrert garasje, samt en praktisk bod.



Verandaen med adkomst fra hovedsoverommet byr på morgensol.



Verandaen i 2. etasje er overbygd – perfekt for å nyte utesesongen uansett vær. Med markise for ekstra solskjerming og god plass til sittegruppe, er dette et ideelt sted for avslapning og hyggelige måltider utendørs.





Med en komfortabel sittegruppe på terrassen, er dette et perfekt sted for morgenkaffen, en god bok eller sosiale sammenkomster på varme dager.



Den koselige uteplassen inviterer til avslapning og hyggelige stunder i solen.



Boligen ønsker deg velkommen med en romslig gang med flislagt gulv, som både er stilrent og enkelt å holde rent. Her finner du en praktisk skyvedørgarderobe med elegante speilfronter – perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko.



En funksjonell entré som setter tonen for resten av boligen.



Fra mellomgangen i 1. etasje er det trapp som bringer deg opp til boligens 2. etasje, hvor man finner blant annet stue og kjøkken.



Gang i 1. etasje.



Gang i 2. etasje.



Fra stue/spisestue er det direkte utgang til en trivelig veranda – perfekt for å nyte rolige stunder ute. Det er tilrettelagt for å montere vedovn med pipegjennomføring i stue.



Kjøkkenet er innredet med moderne løsninger fra Mesterkjøkken og har hvite, slette fronter som gir et tidløst og elegant uttrykk. Laminat benkeplaten gir god arbeidsflate og står i fin kontrast til det lyse interiøret.



Vinkel kjøkken som har godt med både skap -og benkeplass.



Stue og kjøkken i åpen løsning.



Spisestue.



Her finner du integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frysenskap – alt du trenger for en effektiv og ryddig kjøkkenhverdag.



En praktisk kjøkkenøy markerer overgangen mellom kjøkken og spisestue, og fungerer både som ekstra arbeidsplass og et naturlig samlingspunkt i hjemmet.





Bad i 1. etasje har grå gulvfliser og hvite veggfliser som gir et tidløst og rent uttrykk. Grå baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, speilskap med belysning, samt et praktisk sideskap. Opplegg for vaskemaskin.



Bad i 2. etasje har vegghengt toalett og dusjhjørne med innskyvbare glassvegger. Sorte detaljer gir rommet et moderne og eksklusivt preg. Varmekabler i gulvet for ekstra komfort.





Soverom 1 i underetasjen benyttes i dag som TV-stue og har en romslig utforming som gir flere bruksmuligheter – enten som ekstra soverom, kontor eller oppholdsrom.



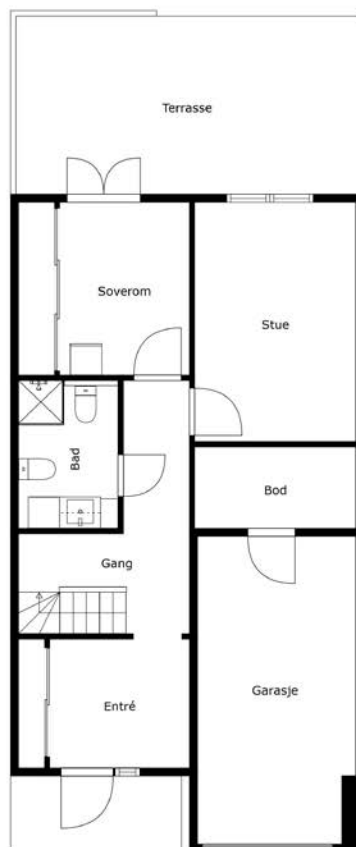
Soverom 2 i underetasjen har utgang til en hyggelig terrasse og er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderober som gir god oppbevaringsplass.



I 2. etasje ligger det tredje soverommet, som har en sort skyvedørgarderobe.



Direkte utgang til veranda fra hovedsoverom – perfekt for å nyte morgenkaffen i fredelige omgivelser. Rommet har en lun atmosfære og passer godt som hovedsoverom.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

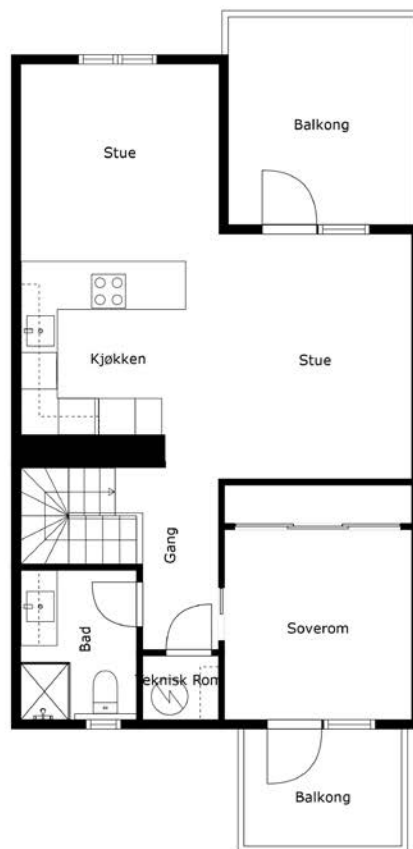


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Divisjonsveien 9, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 166, bnr. 109

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1831

Referansenummer: IS2148

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan med integrert garasje beliggende på Riskollen i Halden kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.
Mark terrasse mot vest og takterasse både mot vest og øst.

Innvendig innehar boligen en god stand.
Lite brukslitasje på innvendig overflater.

Utvendig fasader fremstår i god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:
Boligen er fundamentert på fylte masser på fjellgrunn
Ringmurselementer og armert betonggulv isolert med isopor.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:
Bærendekonstruksjon av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon med yttertak:
Saltak oppbygd med takstoler. Utvendig tekket med betongtakstein på sløyfer/lekter.
Takrenner og nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Mark terrasse ble utvidet i 2023.
Store deler av takterasse mot vest er overbygd.
Takterasse over deler av garasje mot øst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard fra byggeåret i 2023.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipe.
Klargjort for montering av ildsted.

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.
Rekkverk på side og håndløper mot vegg.

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Skyvedør til hovedsoverom
Skyvedørgarderobe med innredning på soverom i 2.etg, et soverom i 1.etg og i vindfanget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Drenering fra innebygd sisterner.

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

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

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet har fliser Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er drenering fra innebygd sisterner.
Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på teknisk rom.

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

Det er montert markise på takterasse mot vest og på takterasse mot øst.

Skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i bod i 1.etg.
40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

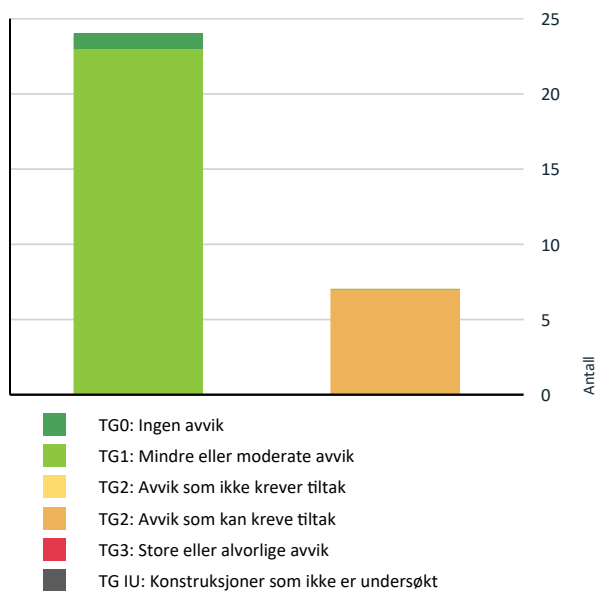
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

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

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Standard
Boligen innehar en god standard.

Vedlikehold
Utvendig fasader fremstår i bra stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags/2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdører med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse ble utvidet i 2023.
Store deler av takterrasse mot vest er overbygd.

Takterrasse over deler av garasje mot øst.
Rekkverk av glass og aluminium med høyde over 1 meter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, fliser og belegg.
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.
TAK: Malte slette himlinger.
Innvendig standard fra byggeåret i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Skruer som er synlig i tak i stue, samt lite riss.
Riss i tak mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres lokale utbedringer med sparkling og maling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i 1.etg.
Utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt retningsavvikene på mellom 3-8mm på rommene det ble utført stikkontroll.
Det anses ikke som vesentlig skjevheter.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å innhente dokumentasjon på at tiltak mot radon er utført.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes.
Klargjort for montering av ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med heltre trinn og malte trevanger/rekkverk.
Rekkverk på side og håndløper mot vegg.
Rekkverkhøyden er over 90cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 1-speils innerdører.
Skyvedør til hovedsoverom

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på soverom i 2.etg, et soverom i 1.etg og i vindfanget.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm på nedsenket dusjsone på det minste.
Det er utført lokalt fall forhold på 1:100 i nedsenket sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Vanntett terskel er ikke hevet 15mm over flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Utføre utbedringer av terskel slik at vanntett terskel blir hevet 15mm.
Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann blir ledet ut ved døren ved en omfattende lekkasje.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, høyskap, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Drenering fra innebygd systerne.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vindu er plassert i våtsonen til dusjen, men det er utført fuktbestandige materialer ved at vindusmyget er flislagt.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 8mm på det minste i nedsenket dusjsone på over 1cm.

Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel på eikelist.
Men det er lagt opptil høyde at det skal være mulig å utføre 15mm oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på løsning på vanntett terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelsen av vanntett terskel, slik at det kan avdekkes om det er utført vanntett oppkant på min. 15mm.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Innhent dokumentasjon på utførelsen av baderommet eller av uavhengig kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.
Det er drenering fra innebygd sisterner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Liten skade i bunn av fronten til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Slike mindre skader i lakken til fronter medfører til at fronten sveller på dette området når den blir fuktutsatt.
Bør derfor utføres lokale utbedringer med malingsflekking på dette området.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap på teknisk rom.
Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.
Stoppekran og vannstopper montert på baderom i 1.etg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert på teknisk rom.
Eier opplyser om at det skiftes filter 2 ganger årlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 167 liter plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert markise på takterasse mot vest og på takterasse mot øst.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i bod i 1.etg.

40A hovedsikring og 15 fordelingskurser på 25A/13*15A/10A med automatsikringer.
Anlegget er fra byggeåret.

Eier opplyser om at det ble utført el.tilsyn av netteier i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i gang.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

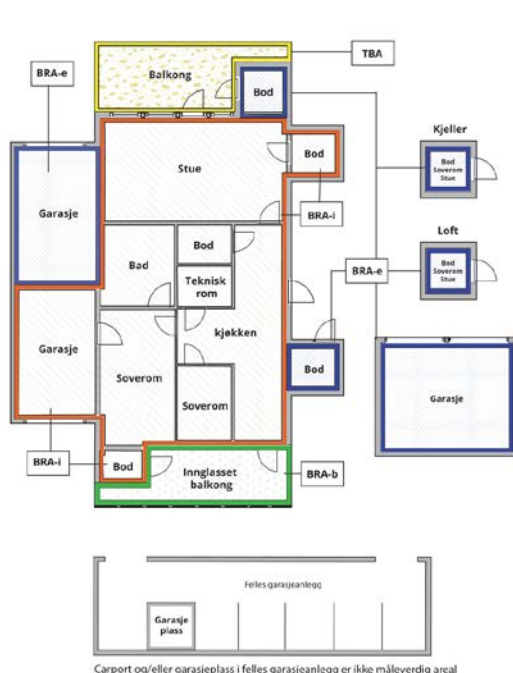
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	48	23		71	28
2.etasje	60			60	14
SUM	108	23			42
SUM BRA	131				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	106	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Liv Thorill Mysen Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	166	109		0	2368.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Divisjonsveien 9

Hjemmelshaver

Riskollen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/RISKOLLEN 1 BORETTSLAG	929593855	5	HABO	Lund Liv Thorill Mysen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	18 901 31.12.2024	2 125 000 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	163 210	Samlet innskuddskapital:	100 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 860 000
Disponible midler:	152 930	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	37 960 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområde på Riskollen i Halden kommune.
Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til barne- og ungdomsskole.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Rishaughøgda
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte gårdsplasser/internveier, gressplen og terrasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring AS	91892379	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boligopplysninger	17.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.10.2020		Gjennomgått	5	Nei
Årsmelding	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	21.03.2024		Gjennomgått	8	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS2148>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250112	
Selger 1 navn	
Liv Thorill Mysen Lund	
Gateadresse	
Divisjonsveien 9	
Poststed	Postnr
HALDEN	1769
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	91892379

Document reference: 1101250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved 1 års befarung ble det skiftet fliser (1 på vegg og 1 på gulv) utført av innleid part fra utbygger.

Arbeid utført av

Norgeshus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia i 2024 kontrollert i strømskap på utsiden av boligen. Ingen bemerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse av terrasse i 1. etasje - egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble opplyst på årsmøte at en av beboeren ei firemannsbolig har sett skjeeggkre.

Document reference: 1101250112

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Thorill Mysen Lund	6ff3c43bca94ef38f0151e4 58fc7235b4dd9dcd2	05.06.2025 09:24:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250112

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Divisjonsveien 9
1769 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 viderefremlet 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