

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 300 000,-
Omkostn.:	Kr 58 850,-
Total ink omk.:	Kr 2 358 850,-
Felleskostn.:	Kr 1 000,-
Selger:	Kflom Chaay Haile Tsega Debesay Welday
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1959
BRA-i/BRA Total	72/112 kvm
Tomtstr.:	1167 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 61, bnr. 253
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1101250175

Selveier 4-roms leilighet i 2. etasje av tomannsbolig. Sentralt boligområde på Glennie ved Låby. Stort loft!

Velkommen til en innholdsrik og sjarmerende leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten er del av et boligsameie som består av 5 leiligheter, en opprinnelig tomannsbolig oppført rundt 1960 og tilbygget del med 3 leiligheter som ble oppført i 2017.

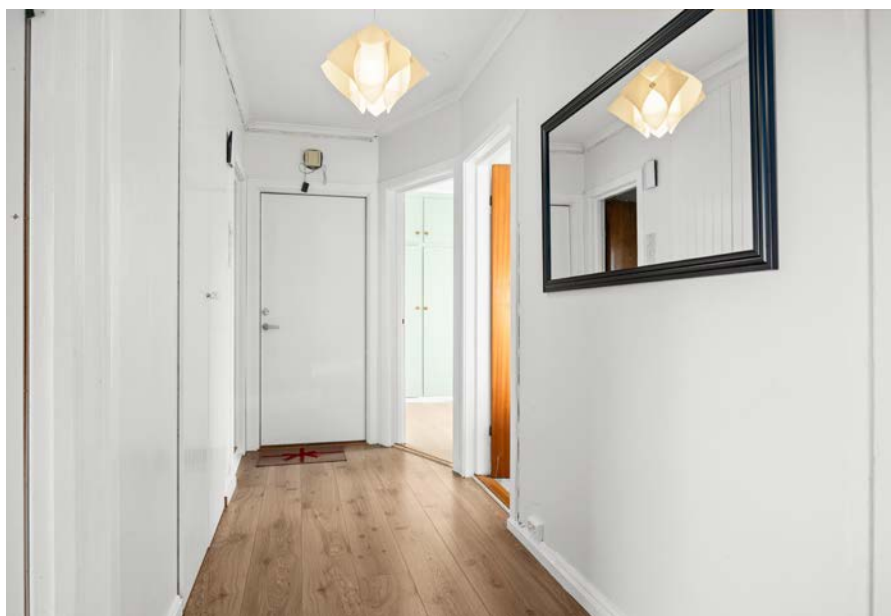
Eier har utført flere oppgraderinger i senere år:

*Nye vinduer i flere rom

*Montert vedovn som gir både varme og hyggelig atmosfære i stuen

*Lagt nye laminatgulv som gir et mer helhetlig uttrykk gjennom store deler av boligen

Boligen har 3 gode soverom - optimalt for familie, hjemmekontor eller gjester. Tilhørende loft med et bruksareal på 28 m², adkomst via fast trapp. Utvendig biloppstillingsplass og lagringsbod i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	56
Informasjon om eiendommen	60
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue

BRA-e: 28 m² Bod, toalettrom, stue, bod 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

Loftet er vurdert som BRA-e siden arealet tilhører seksjonen 5 iflg seksjoneringstegninger.

Opprinnelig fellesgang som tilhører seksjonen 5 er ikke medtatt som areal, siden dette opprinnelig er en fellesgang.

Toalettrom og den ene lille boden er ikke målverdig areal på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1167 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, busker og terrasser.

Beliggenhet

Blåklkkeveien 18A ligger i det attraktive området Låby/Glenne i Halden kommune. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Rådyrfaret/Låbyveien kun 2 minutters gange unna, hvor linje 34 går. Halden stasjon, som betjenes av linje RE20, ligger 7 minutter unna med bil, og gir enkel tilgang til togforbindelser.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten.

Kort vei til dagligvarebutikker.

For shopping og andre tjenester ligger Tista Senter en kort kjøretur unna.

Blåklkkeveien 18A tilbyr en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og byliv, med kort vei til skog og mark samt gang- og sykkelveier som gjør det enkelt å nyte de naturskjønne omgivelsene.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Fremstår som taktekket er skiftet i senere tid. Undertak, lekter og sløyfer er ikke vurdert.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående trekledning. Trekledning mot nord er skiftet i 2018.

Eier opplyser om at denne seksjonen er ansvarlig for trekledning i 2.etg og på loft.
Det gjøres oppmerksom derfor på at det er kun denne kledningen som er vurdert.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2022.

Samt eldre varevinduer på bad og stue fra byggeåret.

Dører: Slett inngangsdør til leiligheten.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon med båndtekket gulv fra byggeåret.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Vedovn utført i 2022.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1959.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det er flat tomt rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Lukket takkonstruksjon i forhold til lufting.

Ingen synlig luftespalter på kneloft.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og det som var mulig å besikte på kneloftene.

Viktig med jevnlig kontroll av slike eldre takkonstruksjoner.

Dører

Manglende lyd-/brannklassifisering på dør til leiligheten.

Balkongdør har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak: Manglende brannklassifisering medfører til at døren ikke opprettholder kravet den skal holde ved en brann.

Dette er derfor en risikokonstruksjon ved en evt brann i bygget.

Utføre vedlikehold av balkongdør for å bevare levetiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Taktekkingen på balkongen har utløpt sin levetid og det er derfor stor risikokonstruksjon for at det kan oppstå skader på den lukkede trekonstruksjonen.

Rekkverk har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Ny tekking må legges. Utføre vedlikehold for å bevare den forventede levetiden på rekkverket.

Det bør medregnes å skifte tettesjiktet til balkongen i nær framtid.

Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Registrert rustangrep på smijernsrekkverk.

Lysåpninger over 10cm på rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Utføre vedlikehold og utbedringer for å bevare levetiden på trapp og rekkverk.

Overflater

Sprekk i tak i stue og hovedsoverom.

Manglende fotlist på et område mot hovedsoverom.

Stedvis noen skjøter på laminatgulv som ikke er tilstrekkelig forskjøvet.

Skader/svelling på kjøkkengulv.

Ufullstendig maling av soverom mot sørøst.

Skader på miljøstrie på soverom rundt vinduer som er skiftet.

Skadet laminatgulv på loftet.

Konsekvens/tiltak: Skal avvikene må det utføres lokale utbedringer/oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 18mm retningsavvik på gulv i stue og 15mm på kjøkkenet.

Noe mindre på øvrige rom.

18 - 23 mm retningsavvik på loftet.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved oppussing av leiligheten kan det vurderes å utføre avretting.

SLike skjevheter kan medføre til områder svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Radon

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Vedovn er plassert nærmere trekonstruksjon enn 30cm.

Pipen er ufullstendig malt på soverom, skade på murs puss i gang.

Pipen har behov for å feies.

Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må lages. Utføre tiltak slik at vedovn blir 30cm i fra brennbart materiale.

Dette må gjøres pga brannsikkerhet.

Pipen har en alder som tilsier at det med tiden må det medregnes å utføre rehabilitering av røykrør.

Innvendige dører

Det er behov for å skifte til finerte innerdørene i boligen.

Merke på sør til hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak: Skifte alle de finerte innerdørene i boligen ved oppussing.

Andre innvendige forhold

De eldre skapene har en standard som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak: Skapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Det bør medregnes å skifte/rive til skapene neste gang soverommene skal oppusses.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning er slitt med merker og skader på fronter/benkeplate.

Sveller benkeplate ved kum, samt underskap og sokkel.

Feil borret hull på skapdører og manglende håndtak.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Kjøkken har en standard som tilsier at det er modent for utskiftning.

2.etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er dårlig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Den dårlige effekten medfører til at matosen ikke blir ført ut i friluft og blir værende i på kjøkkenet.

Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det finnes ikke dokumentasjon på det røranlegget.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må forventes å oppgradere vannsystemet i leiligheten ved oppussing av badet.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det må forventes å oppgradere vannsystemet i leiligheten ved oppussing av badet.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. VVB er skiftet i senere tid og det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

Det er ingen avrenning til sluk fra VVB.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Innhent dokumentasjon på arbeidet om mulig.

Utføre avrenning til sluk eller avløp, slik at evt lekkasjevann vil medføre til skader på omkringliggende konstruksjon.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Områder med

synlig saltutslag på vegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Saltutslagene oppstår ved fuktinnsig pga svikt ved drenering.

Skal dette utbedres må det forventes å skifte drenering.

Grunnmur og fundamenter

Registrert områder med riss i pussen.

Konsekvens/tiltak: Oppstår pga bevegelse i grunnene.

Ingen umiddelbare behov for tiltak med hensyn til omfanget.

Terrengforhold

Tilstandsgrad er satt siden det ikke er utført lokalt fall vekk fra grunnmuren,.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utføre lokale fall på 1:50, 3 meter ut i fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må med tiden medregnes å skifte utvendig rørøpplagg.

TG3

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er registrert områder med råteskader på trekledning mot øst og sør.

Begrenset lufting bak den eldre trekledningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg inn fra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Trekledningen mot sør og øst må medregnes og skiftes pga fukt-/råteskader.

Det anbefales å utføre etterisolering og forbedring av utlufting samtidig med utskiftning av trekledning.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert fukt-/råteskader på vindu i stue og badrom.

Sprukket glassrute i stue.

Manglende belistning innvendig på vindu på loft mot øst.

Det andre vinduet på loft mot vest er blendet med trekledning pga avstand til nabobebyggelse.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det er behov for å skifte de eldre vinduene i boligen.

Sprukket rute blir da skiftet samtidig.

Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.

2.etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre badertrom utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger.

Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via stråleovn.

Utlufting via el.vifte.

Eldre soilluk i gulv.

Områder med flattgulv i fallsonen til luk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badertrommet har en tilstand og utførelse som tilsier at den har behov for totaloppussing.

Malt miljøstrie er ikke egnet tettesjikt på vegg.

Vindu er plassert i våtsonen på badertrommet.

Belegg er ikke klemt i luk.

Det er ingen tilluft til badertrommet og el.vifte fungerer ikke på befaringsdagen.

Skader på innrdning og krakkelering på porselen.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres. Det bør medregnes å renovere badertrommet i leiligheten.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks.

luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Utføre tiltak for å sikre et godt inneklima på toalettet.

Elektrisk anlegg

Siden det ikke finnes dokumentasjon på hele det elektriske anlegget anbefales det å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar: Ved oppussing må det forventes å oppgradere deler av anlegget.

Registrert løs kabel på hovedsoverom.

Oppgitt prisestimat er for å feste løse kabler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje på bad men ble fikset av forsikring

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Trygg

Beskrivelse: Det ble fikset av forsikringsselskapet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olaf Hansen eftf.as

Beskrivelse: Lagt 3 kurs

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-e 28 kvm: Toalettrom, stue og 2 boder

Kjeller:

BRA-e 12 kvm: Kjellerbod

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fuktbestandige plater på vegg over benk og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Eldre baderom fra før 1997 med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger. Badet er innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via stråleovn og utlufting via elektrisk vifte.

Toalettrom på loft:

Enkelt, eldre toalettrom innredet med frittstående toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, panelplater og malte slette vegger.

Himling: Malte slette himlinger.

Det ble lagt nytt laminatgulv i 2021 og utført overflatemaling innvendig i 2025.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av PVC og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i fellesgang med 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble etablert tre nye kurser til leiligheten i 2021. Eier opplyser at det er utført el-tilsyn med avvik som skal utbedres før salg.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere på flere rom i leiligheten. Brannslukningsapparat i gang og fellesgang.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Utført overflate maling innvendig i 2025.

2022:

- Vedovn utført i 2022.

2021:

- Nytt laminatgulv i 2021.
- Det er etablert tre ny kurser til leiligheten i 2021.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2022:

- PVC vinduer med 2-lags glass fra 2022.

2018:

- Trekledning mot nord er skiftet i 2018.

2017:

- Sameiet er tilbygd med 3 boenheter
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017

Parkering

Biloppstillingsplass på sameiets eiendom

Radonmåling

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

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.

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

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 23 988

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt-bolig: kr 2591,00

Avfallsgebyr volumdel: kr 2280,31

Avfallsgebyr grunndel: kr 2104,91

Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg: kr 570,00

Vanngebyr: kr 4294,56

Årsgebyr fastledd vann: kr 2898,00
Avløpsgebyr: kr 6995,68
Årsgebyr fastledd avløp: kr 2254,00

Totalt: kr 23988,46

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift
Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 487 131

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 948 525

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

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

Boenheten

Eierbrøk

65/355

Felleskostnader inkluderer

Forsikring på bygg og diverse ihht opplysninger fra styreleder

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Blåklkkeveien 18

Organisasjonsnummer

922706239

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 253, seksjonsnummer 5 i Halden kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig (tre nye boenheter) datert 05.04.2019.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende forhold:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Bruksendring av loftet er ikke utført. Det er montert en lettvegg i stue for å etablere et 3 soverom i leiligheten.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja. Vindu på loftet mot nabo er kun kledd med trekledning over. Denne veggen har brannkrav, utførelsen av brannveggen må derfor undersøkes nærmere. Vegger fra fellesgang mot leiligheter i 1 og 2.etg er opprinnelig brannvegger. At seksjon 5 da har innredet oppholdsrom på loftet gjør at det er avvik på branncelleinndelingen. Dagens løsning på branncelleinndelingen i forhold til seksjonen må derfor undersøkes nærmere av foretak som driver primært med brannprosjektering.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftet. Dagens bruk er derfor ikke godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Eiendommen følger reguleringsplan Låby (plan-ID G-538), som er en eldre reguleringsplan.. 04.07.1959

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 04.03.2024. Et delareal på 1 168 m² er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn BA30.

Ifølge dokumentet 'Planopplysninger' er det ingen treff for planer under arbeid som berører eiendommen eller nærområdet.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

58 850 (Omkostninger totalt)

69 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

72 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 369 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 372 550 (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 58 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 000 Inntekt tilrettelegging
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørshonorar
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 750 Utlegg fotograf liten pakke
- 4 404 Utlegg kommunale opplysninger
- 4 402 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000.

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler bistås av

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

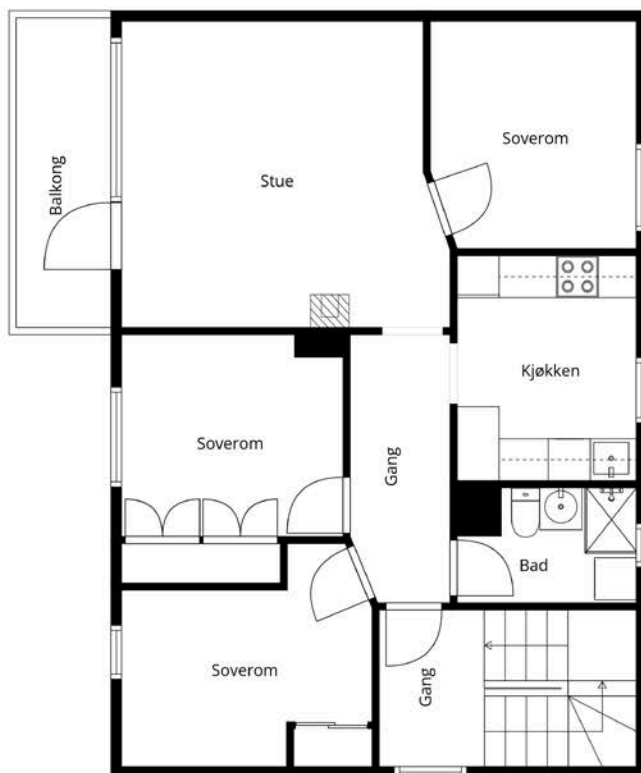
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925

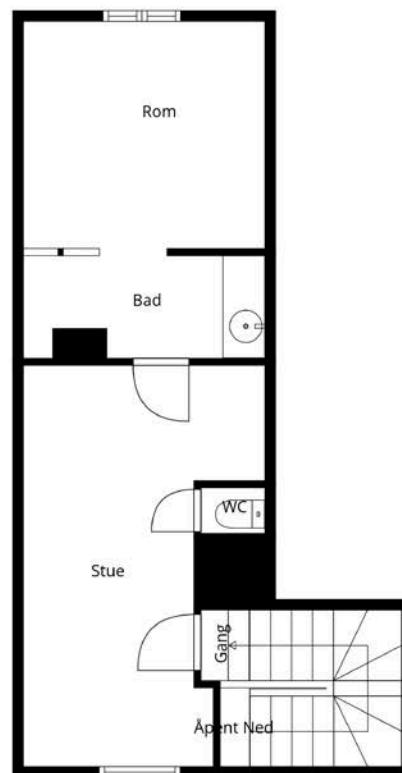
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

29.12.2025



1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Blåklukkeveien 18A , 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 61, bnr. 253, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 19972-1921

Referansenummer: CY3698

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 2.etg i ett sameie bestående av 5 seksjoner på Låby/Glenne i Halden kommune.
Felles eiet tomt opp arbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, busker og terrasser.

Innvendig innehar leiligheten en generell enkel standard.
Baderommet innehar en eldre standard med behov for oppussing.
Eier har utført overflate maling på flere av rommene i 2025.

Utvendig er taktekket skiftet i senere tid.
Trekledning er skiftet i 2.etg mot nord og vest ved bygging av de 3 boenhetene iflg eier.
Resten av trekledning har behov for å skiftes mot øst og sør.
Det er skiftet flere vinduer i senere tid. Eldre vinduer er modne for å skiftes.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2022.
Samt eldre vevinduer på bad og stue fra byggeåret.

Slett inngangsdør til leiligheten.
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse i trekonstruksjon med båndtekket gulv fra byggeåret.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Felles betongtrapp fra byggeåret med skifer på trinn.
Rekkverk av smijern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Nytt laminatgulv i 2021.
Utført overflate maling innvendig i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn utført i 2022.

Formpresset innerdører av typen 3-speils til hovedsoverom.
Forøvrig er det finerte innerdører fra byggeåret.

Eldre faste skaper på de to soverommene mot sør.
Faste skap i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eldre badertom utført med belegg på gulv og malt miljøstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via stråleovn.
Utlufting via el.vifte. Eldre soilsluk i gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fuktighet.
Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Fuktbestandige plater på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt eldre toalettrom med kun frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av PVC og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er ute i fellesgang.
40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/5*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i på flere av rommene i leiligheten.
Brannslukningsapparat i gang og fellesgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1959.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er flat tomt rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

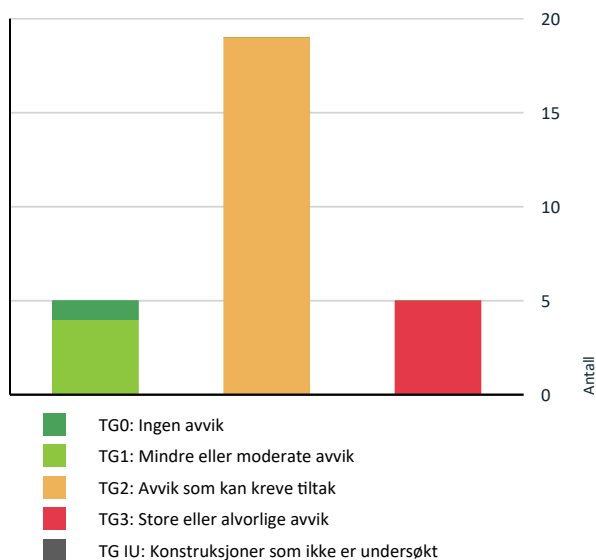
Del av en vertikaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bruksendring av loftet er ikke utført.

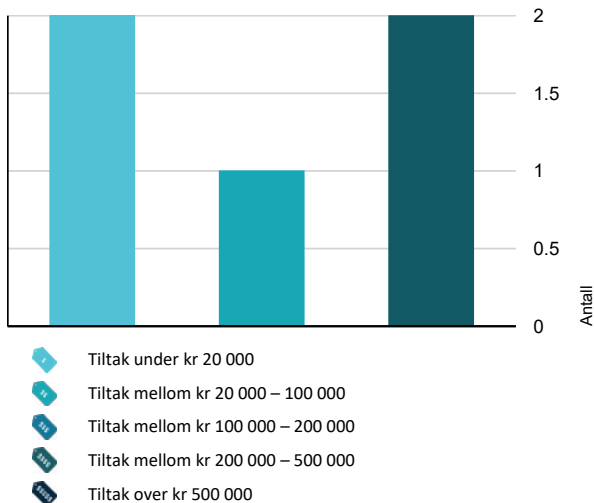
Det er montert en lettvegg i stue for å etablere et 3 soverom i leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg Sameiet er tilbygd med 3 boenheter

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Fremstår som taktekket er skiftet i senere tid.

Undertak, lekter og sløyfer er ikke vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående trekledning. Trekledning mot nord er skiftet i 2018.

Eier opplyser om at denne seksjonen er ansvarlig for trekledning i 2. etg og på loft.

Det gjøres oppmerksom derfor på at det er kun denne kledningen som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er registrert områder med råteskader på trekledning mot øst og sør. Begrenset lufting bak den eldre trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trekledningen mot sør og øst må medregnes og skiftes pga fukt-/råteskader.

Det anbefales å utføre etterisolering og forbedring av utlufting samtidig med utskiftning av trekledning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lukket takkonstruksjon i forhold til lufting.
- Ingen synlig luftespalter på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og det som var mulig å besikte på kneloftene.

Viktig med jevnlig kontroll av slike eldre takkonstruksjoner.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 og PVC vinduer med 2-lags glass fra 2022. Samt eldre varevinduer på bad og stue fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert fukt-/råteskader på vindu i stue og badetrom.

Sprukket glassrute i stue.

Manglende belistning innvendig på vindu på loft mot øst.

Det andre vinduet på loft mot vest er blendet med trekledning pga avstand til nabobebyggelse.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er behov for å skifte de eldre vinduene i boligen.

Sprukket rute blir da skiftet samtidig.

Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Slett inngangsdør til leiligheten.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende lyd-/brannklassifisering på dør til leiligheten.
Balkongdør har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende brannklassifisering medfører til at døren ikke opprettholder kravet den skal holde ved en brann.

Dette er derfor en risikokonstruksjon ved en evt brann i bygget.

Utføre vedlikehold av balkongdør for å bevare levetiden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med båndtekket gulv fra byggeåret.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

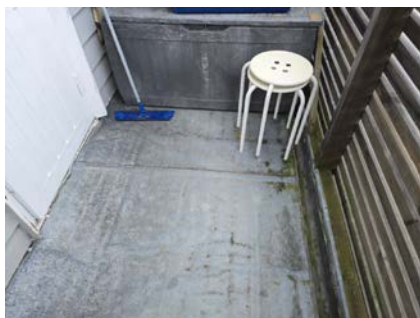
Taktekkingen på balkongen har utløpt sin levetid og det er derfor stor risikokonstruksjon for at det kan oppstå skader på den lukkede trekonstruksjonen.
Rekkverk har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Utføre vedlikehold for å bevare den forventede levetiden på rekkverket.
Det bør medregnes å skifte tettesjiktet til balkongen i nær framtid.

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Felles betongtrapp fra byggeåret med skifer på trinn.
Rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:

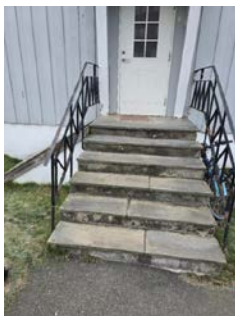
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har behov for vedlikehold og utbedringer.
Registrert rustangrep på smijernsrekkverk.
Lysåpninger over 10cm på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utføre vedlikehold og utbedringer for å bevare levetiden på trapp og rekkverk.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat og belegg
VEGG: Tapet, panelplater, malte slette vegger
TAK: Malte slette himlinger
Nytt laminatgulv i 2021.
Utført overflate maling innvendig i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i tak i stue og hovedsoverom.

Manglende fotlist på et område mot hovedsoverom.

Stedvis noen skjøter på laminatgulv som ikke er tilstrekkelig forskjøvet.
Skader/svelling på kjøkkengulv.

Ufullstendig maling av soverom mot sørøst.

Skader på miljøstrie på soverom rundt vinduer som er skiftet.

Skadet laminatgulv på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene må det utføres lokale utbedringer/oppussing.



Loftet



Kjøkken

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 18mm retningsavvik på gulv i stue og 15mm på kjøkkenet.

Noe mindre på øvrige rom.

18 - 23 mm retningsavvik på loftet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved oppussing av leiligheten kan det vurderes å utføre avretting. Slike skjevheter kan medføre til områder svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Vedovn er plassert nærmere trekonstruksjon enn 30cm.

Pipen er ufullstendig malt på soverom, skade på murspuss i gang.

Pipen har behov for å feies.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tiltak:

Utføre tiltak slik at vedovn blir 30cm i fra brennbart materiale.
Dette må gjøres pga brannsikkerhet.

Pipen har en alder som tilsier at det med tiden må det medregnes å utføre rehabilitering av røykrør.



! TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils til hovedsoverom.
Forøvrigt er det finerte innerdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for å skifte til finerte innerdørene i boligen.
Merke på sør til hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte alle de finerte innerdørene i boligen ved oppussing.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre faste skaper på de to soverommene mot sør.
Faste skap i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldre skapene har en standard som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.
Det bør medregnes å skifte/rive til skapene neste gang soverommene skal oppusses.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre baderom utført med belegg på gulv og malt miljøstriepå vegger. Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming via stråleovn.
Utlufting via el.vifte.

Eldre soilsluk i gulv.
Områder med flattgulv i fallsonen til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har en tilstand og utførelse som tilsier at den har behov for totaloppussing.
- Malt miljøstriepå er ikke egnet tettesjikt på vegg.
- Vindu er plassert i våtsonen på baderommet.
- Belegg er ikke klemt i sluk.

Det er ingen tilluft til baderommet og el.vifte fungerer ikke på befaringsdagen.
Skader på innredning og krakkelering på porselen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør medregnes å renovere baderommet i leiligheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fuktighet.
Hulltaking er foretatt i gang.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Fuktbestandige plater på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

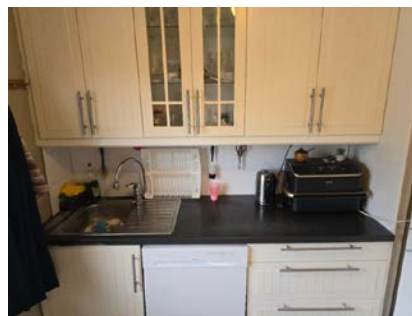
Kjøkkeninnredning er slitt med merker og skader på fronter/benkeplate. Sveller benkeplate ved kum, samt underskap og sokkel.

Feil borret hull på skapdører og manglende håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kjøkkenet har en standard som tilsier at det er modent for utskifting.



2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er dårlig effekt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den dårlige effekten medfører til at maten ikke blir ført ut i friluft og blir værende i på kjøkkenet.

Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Enkelt eldre toalettrom med kun frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utføre tiltak for å sikre et godt inneklima på toalettet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke dokumentasjon på det røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må forventes å oppgradere vannsystemet i leiligheten ved oppussing av baderommet.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av PVC og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes å oppgradere vannsystemet i leiligheten ved oppussing av baderommet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

VVB er skiftet i senere tid og det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet.

Det er ingen avrenning til sluk fra VVB.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon på arbeidet om mulig.

Utføre avrenning til sluk eller avløp, slik at evt lekkasjevann vil medføre til skader på omkringliggende konstruksjon.

TG 3 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.

Åpent og skjult elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er ute i fellesgang.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/3*16A/5*10A med automatsikringer.

Det er etablert tre ny kurser til leiligheten i 2021.

Eier opplyser om at det er utført el.tilsyn med avvik etter befaringen. Dette skal utbedres før salget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeidet som er utført i eiers eie tid er utført av Olaf Hansens Eftf AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger kun samsvarserklæring fra Olaf Hansens Eftf As fra 2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Løse kabler på hovedsoverom.

Oppgitt prisestimat er for å utføre el.kontroll av leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 på flere av rommene i leiligheten.

Brannslukningsapparat i gang og fellesgang.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Områder med synlig saltutslag på vegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Tiltak:

Saltutslagene oppstår ved fuktinnslag pga svikt ved drenering. Skal dette utbedres må det forventes å skifte drenering.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert område med riss i pussen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppstår pga bevegelse i grunnene.

Ingen umiddelbare behov for tiltak med hensyn til omfanget.



TG 2 Terrenghforhold

Det er flat tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt siden det ikke er utført lokalt fall vekk fra grunnmuren,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre lokale fall på 1:50, 3 meter ut i fra grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må med tiden medregnes å skifte utvendig røropplegg.

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

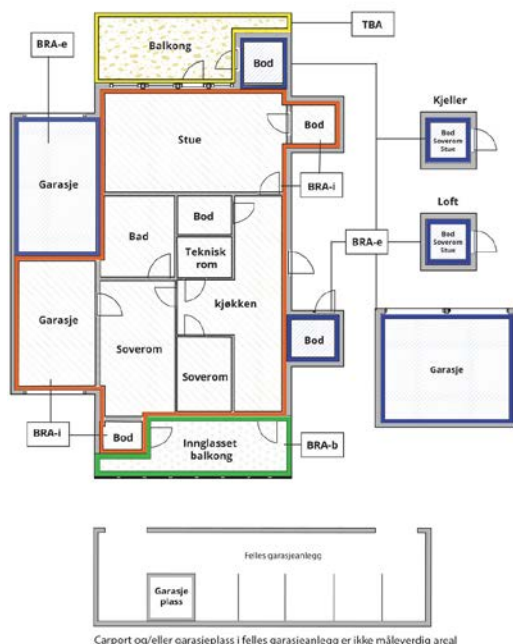
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	72			72	5
Loft		28		28	
Kjeller		12		12	
SUM	72	40			5
SUM BRA	112				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Loftet er vurdert som BRA-e siden arealet tilhører seksjonen 5 iflg seksjonerings tegninger.
Opprinnelig fellesgang som tilhører seksjonen 5 er ikke medtatt som areal, siden dette opprinnelig er en fellesgang.

Toalettrom og den ene lille boden er ikke målverdig areal på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruksendring av loftet er ikke utført.

Det er montert en lettvegg i stue for å etablere et 3 soverom i leiligheten.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på loftet mot nabo er kun kledd med trekledning over.

Denne veggen har brannkrav, utførelsen av brannveggen må derfor undersøkes nærmere.

Vegger fra fellesgang mot leiligheter i 1 og 2.etg er opprinnelig brannvegger.

At seksjonen 5 da har innredet oppholdsrom på loftet gjør at det er avvik på branncelleinndelingen.

Dagens løsning på branncelleinndelingen i forhold til seksjonen må derfor undersøkes nærmere av foretak som driver primært med brannprosjektering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftet. Dagens bruk er derfor ikke godkjent.

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)
Del av en vertikaldelt tomannsbolig	86	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Kflom Chaay Haile	Kunde
	Tsega Debesay Welday	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	253		5	1167 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Blåkklokkeveien 18A

Hjemmelshaver

Haile Kflom Chaay, Welday Tsega Debesay

Boligselskap

Eierseksjonssameie
BLÅKKLOKKEVIEN 18

Eierandel

65 / 355

Forretningsfører

Humayun Akhtar

Organisasjonsnr

922706239

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blåkklokkeveien 18A ligger plassert på Låby/Glenne i Halden kommune.
Området består av leiligheter, flermannsboliger, tomannsboliger og eneboliger.
Utsikt mot nærområdet og normale solforhold på eiendommen.
2km til Halden sentrum
6,5 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.
Parkering på oppmerkede plasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, busker og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger spesiell rettigheter på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	02.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/CY3698>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250175	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tsega Debesay Welday	Kflom Chaay Haile
Gateadresse	
Blåkllokkeveien 18A	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250175

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

Beskrivelse

Det har vært lekkasje på bad men ble fikset av forsikring

Initialer selger: TDW, KCH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble fikset av forsikringsselskapet.

Arbeid utført av

Trygg

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt 3 kurs

Arbeid utført av

Olaf Hansen etf.as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1101250175

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 1101250175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tsega debesay Welday	84298cf74dc060403dfc4 37c731f5b7e87480788	20.11.2025 13:17:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kflom chaay Haile	45a0e79604d54a49ffeb5 183a8b83f573b5867de	20.11.2025 13:16:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250175

- 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>



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Blåklukkeveien 18A, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	2 643,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	25 388,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	863600 prom	3.00	1/1	0 %	2 591,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	23 988,46 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Blåklukkeveien 18A, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	237856825	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145041392	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blåklukkeveien 18A, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

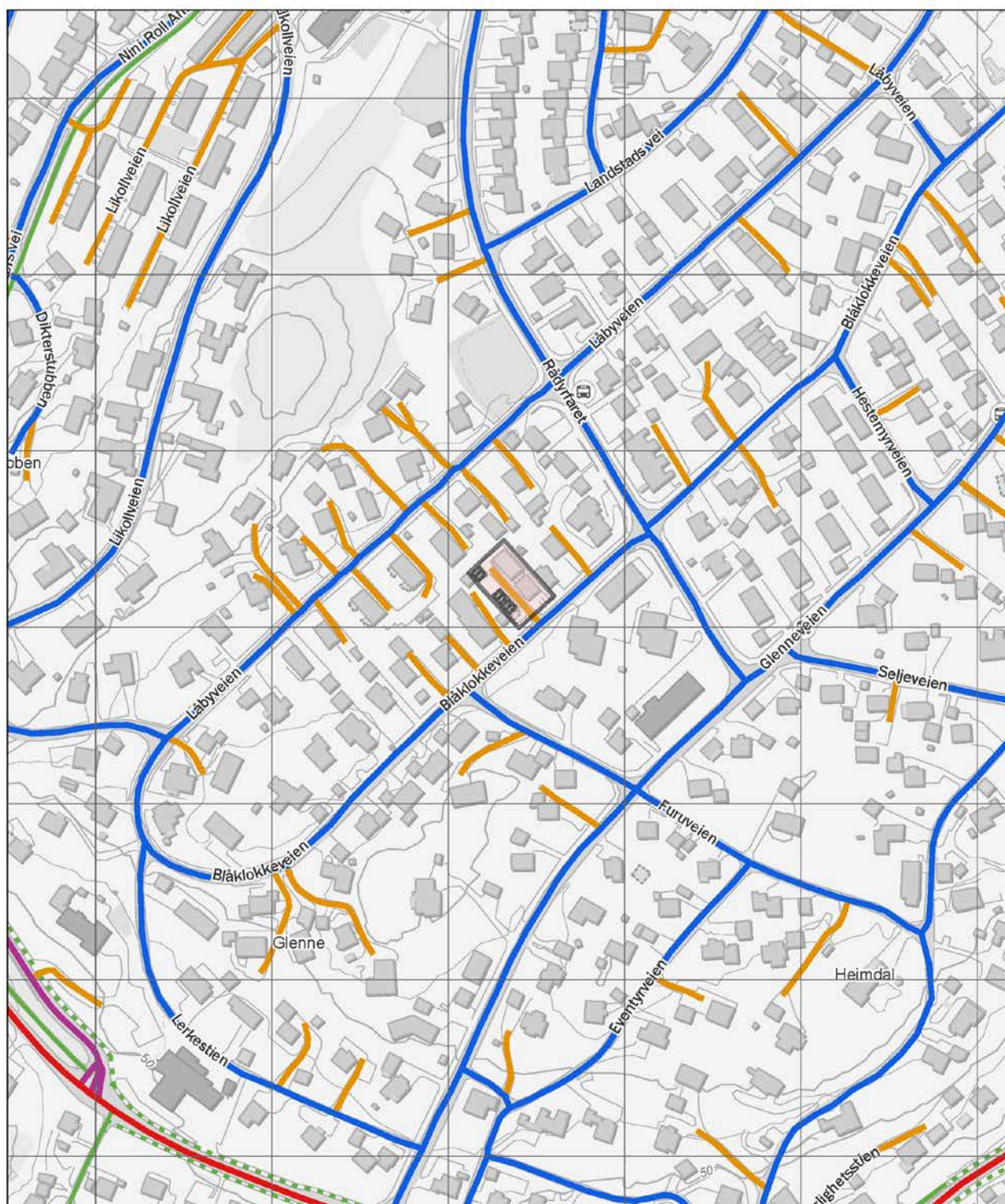
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237856825

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 61, Bruksnr 253, Seksjonsnr 5 **Kommune:** 3101 Halden

Adresse:

Veiadresse: Blåklukkeveien 18 A, gatenr 1520
(fra bruksenhet) 1781 Halden
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 103 Låby
Valgkrets: 3 Låby
Kirkesogn: 2020701 Halden
Tettsted: 1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.08.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	15,7 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	65/355
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	1 075,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/253/0/1	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/4	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/253/0/1	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/2	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/3	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/4	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/5	0,0
Seksjonering	Forretning:	08.08.2018	Avgiver	3101/61/253	-92,4
	Matrikkelført:	08.08.2018	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3101/61/253/0/1	15,2
			Mottaker	3101/61/253/0/2	15,5
			Mottaker	3101/61/253/0/3	15,4
			Mottaker	3101/61/253/0/4	30,6
			Mottaker	3101/61/253/0/5	15,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåklukkeveien 18 A	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	149,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,4	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	228,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	145041392			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		128,9		128,9				
H02	2		99,5		99,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

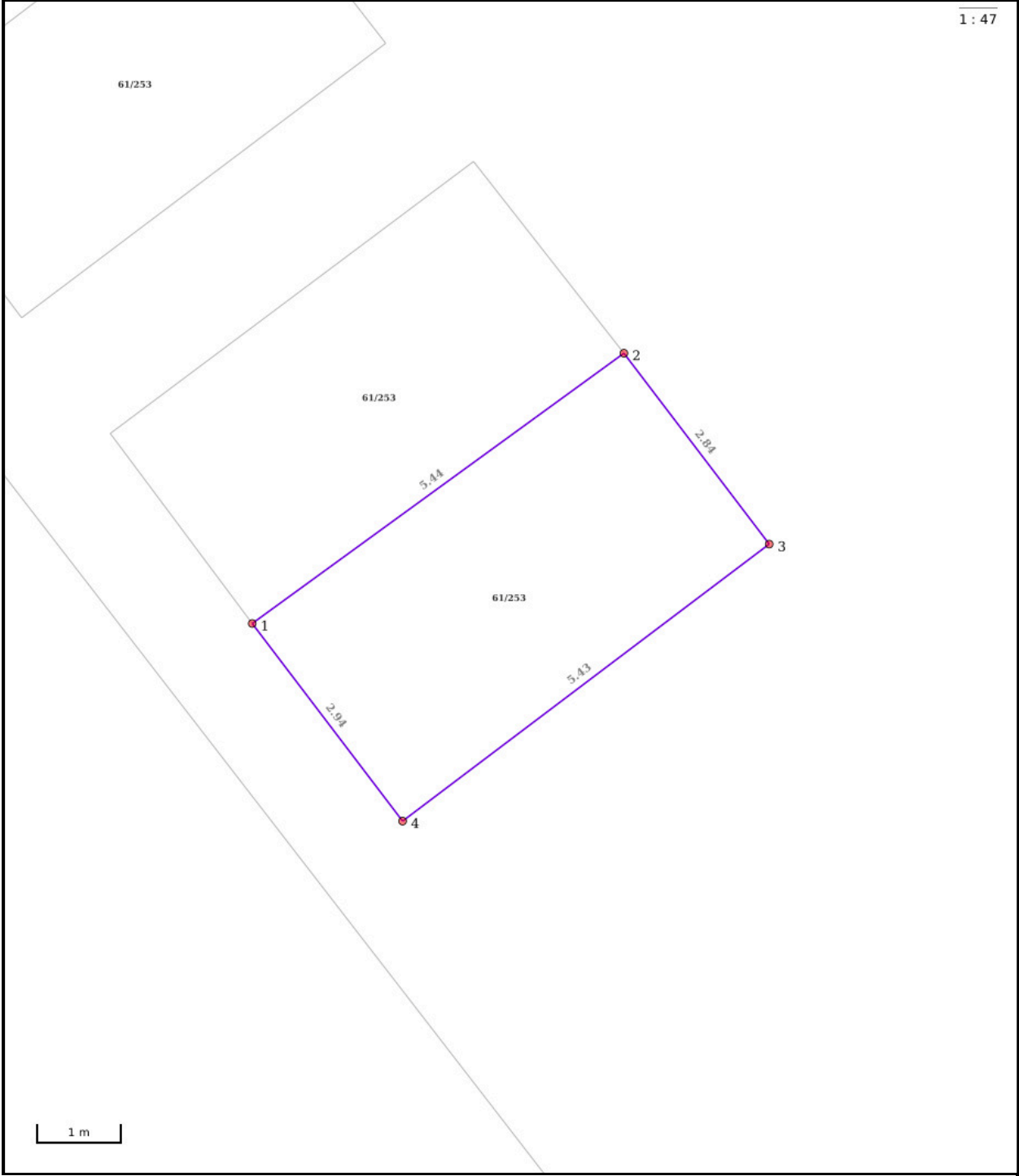
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

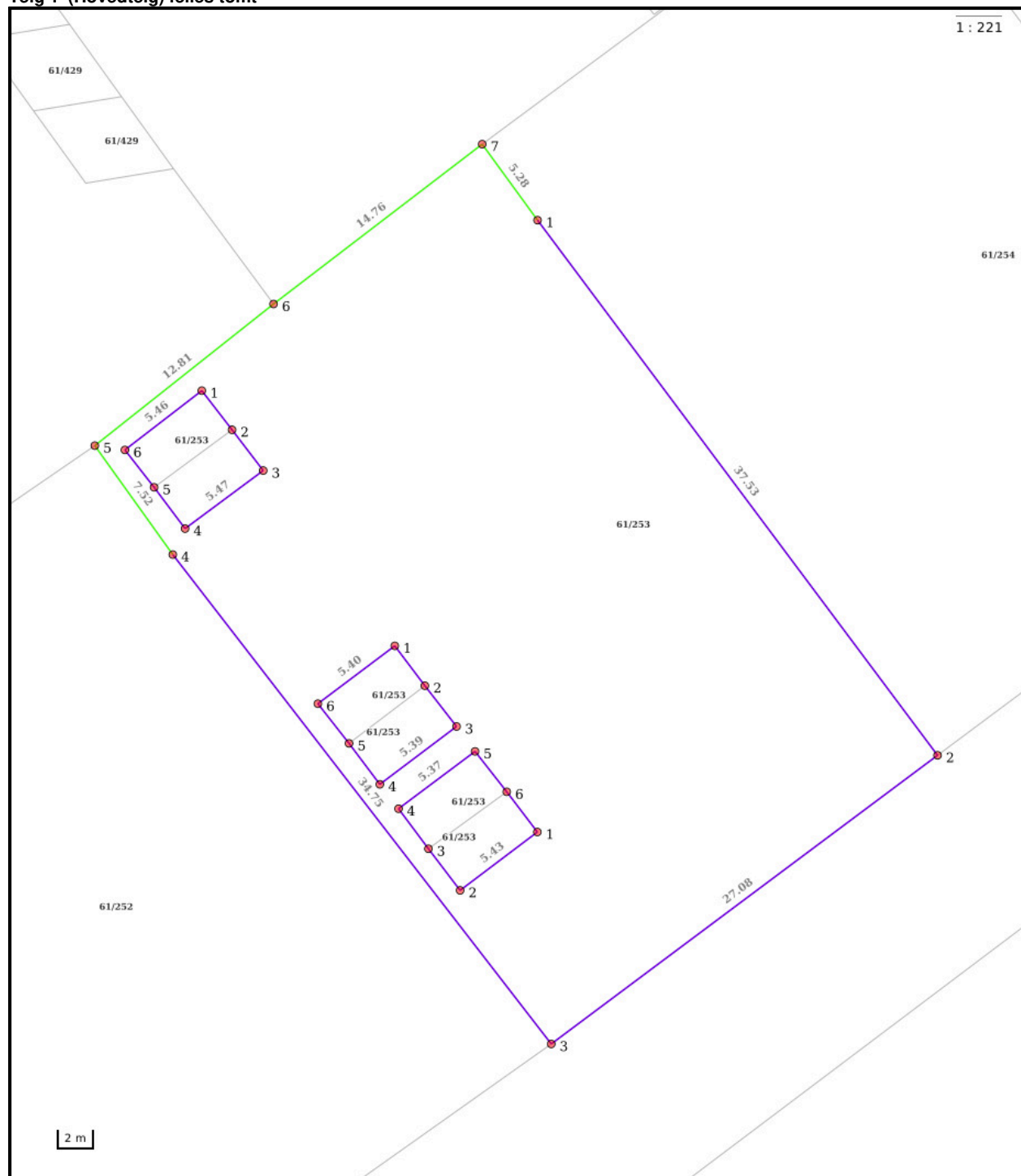
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 15,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 609,87	635 432,13	5,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 613,45	635 436,22	2,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 611,35	635 438,13	5,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 607,70	635 434,11	2,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 075,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 645,59	635 435,06	37,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 617,66	635 460,13	27,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 599,57	635 439,98	34,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 625,04	635 416,34	7,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 630,74	635 411,43	12,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 639,57	635 420,71	14,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 649,56	635 431,58	5,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 621,05	635 429,22	2,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 618,97	635 431,10	2,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 616,85	635 433,08	5,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 613,23	635 429,08	2,87m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 615,36	635 427,15	2,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 617,43	635 425,21	5,40m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 634,36	635 417,14	2,78m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 632,32	635 419,03	2,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 630,19	635 420,98	5,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 626,55	635 416,90	2,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 628,71	635 414,96	2,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 630,65	635 413,14	5,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 611,35	635 438,13	5,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 607,70	635 434,11	2,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 609,87	635 432,13	2,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 556 611,96	635 430,25	5,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 615,55	635 434,24	2,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 613,45	635 436,22	2,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/253/0/5, Blåklukkeveien 18A, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

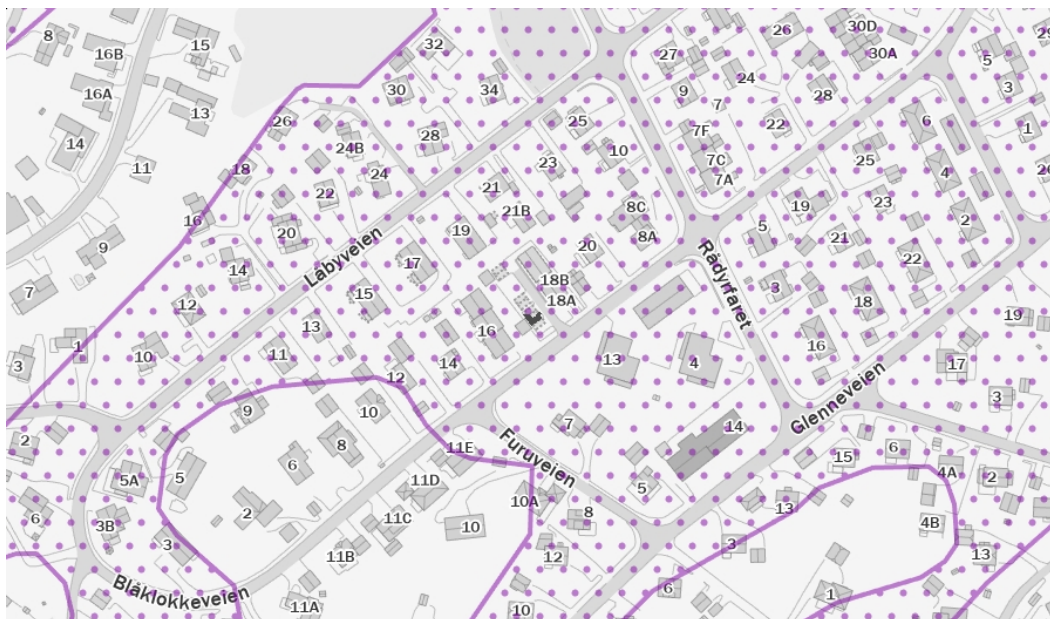
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.56 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.71 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.32 km
Forurensset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.66 km
Skredfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	93.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.72 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.24 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.11.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

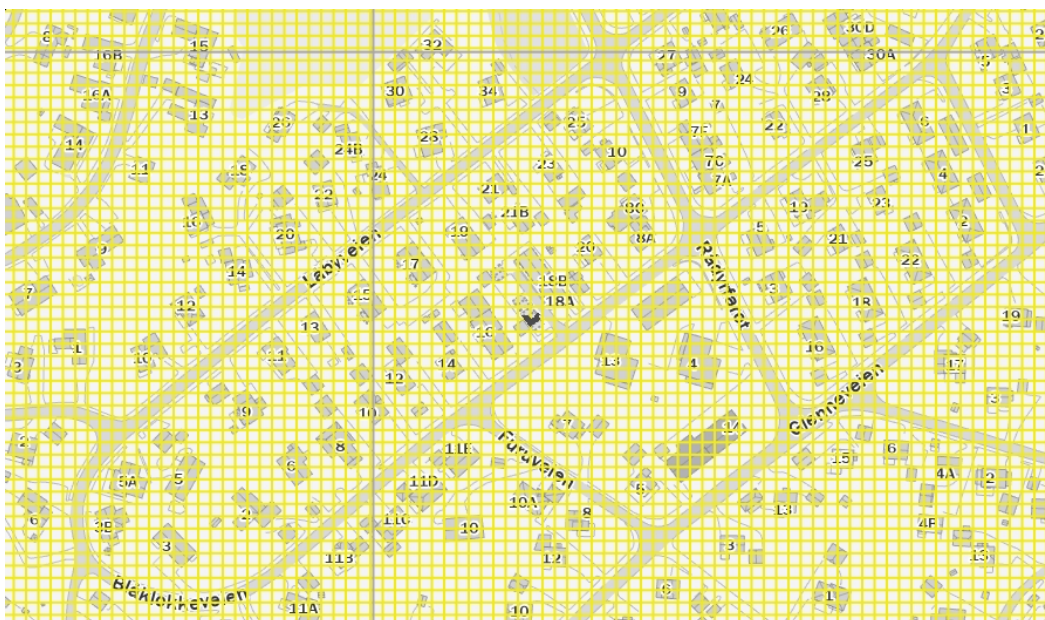
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.11.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Halden	Postboks 150, 1751 Halden	Jan Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS avd. Halden	973 689 339	bengt.kristiansen@em1halden.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Wiels Plass 2	1771	Halden	69 17 87 97

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	Halden	61	253	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 968 795	Østfold Eiendomsutleie AS	1/1

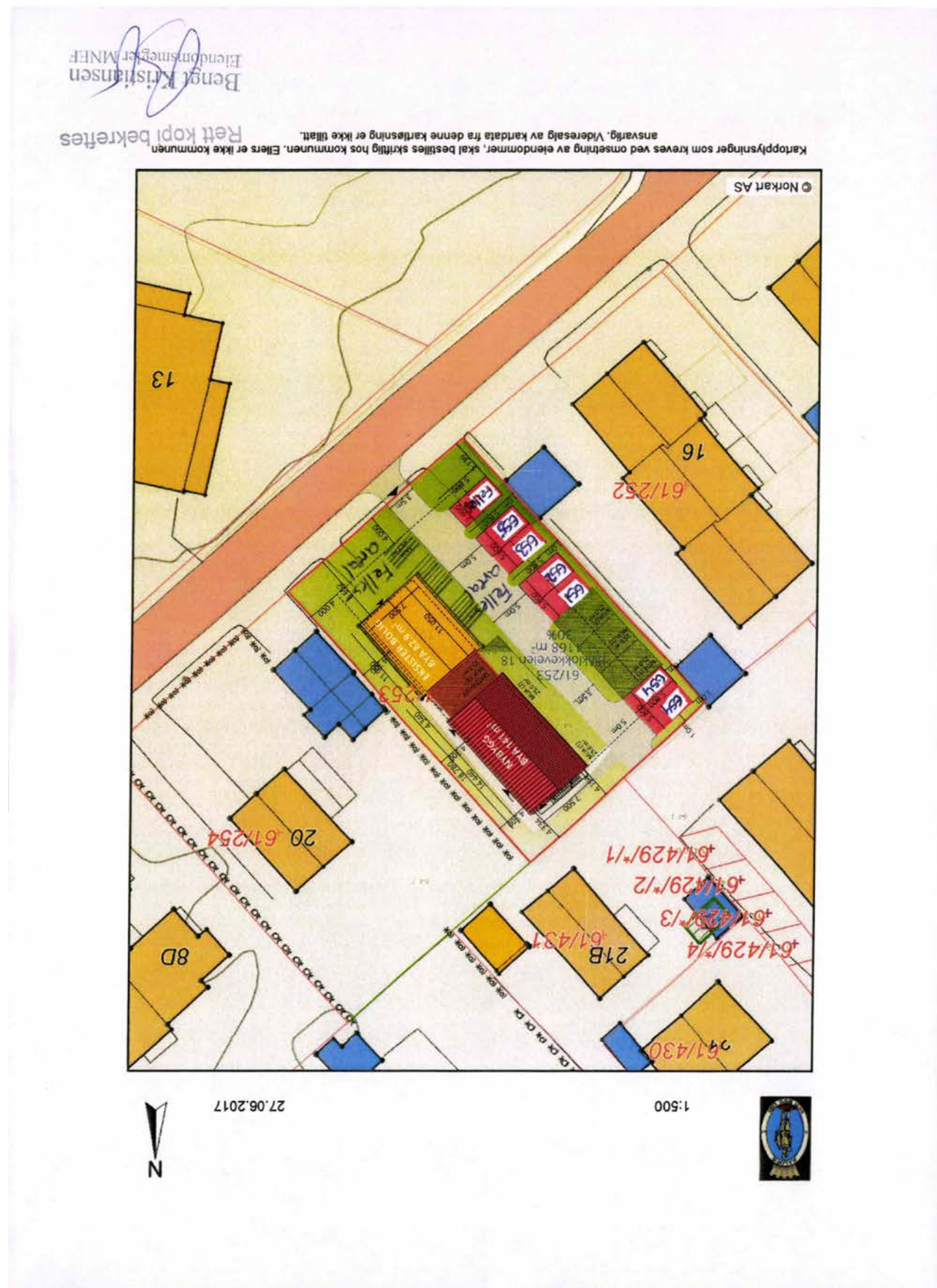
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	60	G	13				25				37				
2	B	62	G	14				26				38				
3	B	75	G	15				27				39				
4	B	93	G	16				28				40				
5	B	65	BG	17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere: 355				Nevner = 355												

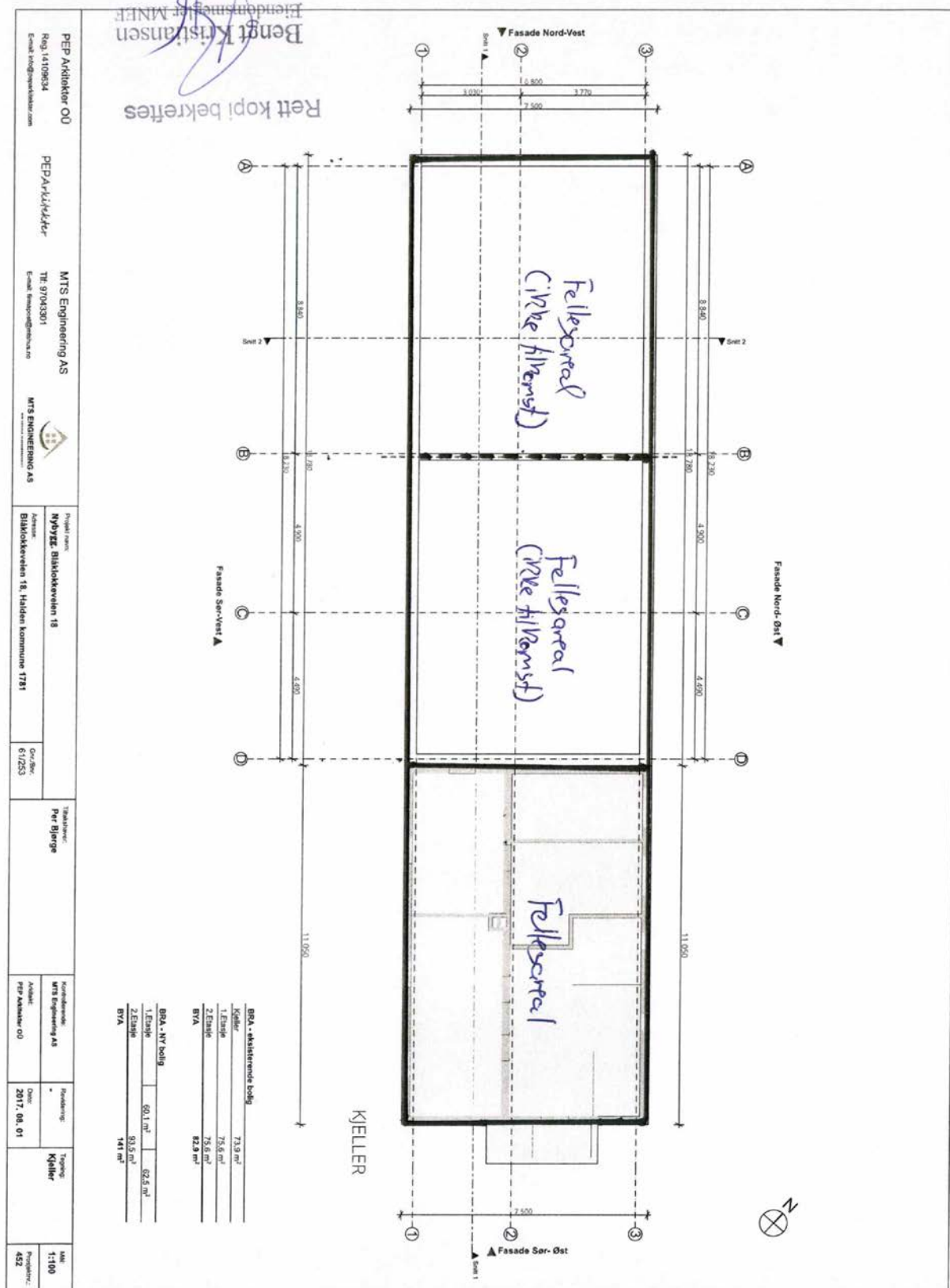
Dato 9.07.2018	Innsenderens underskrift 
-------------------	---

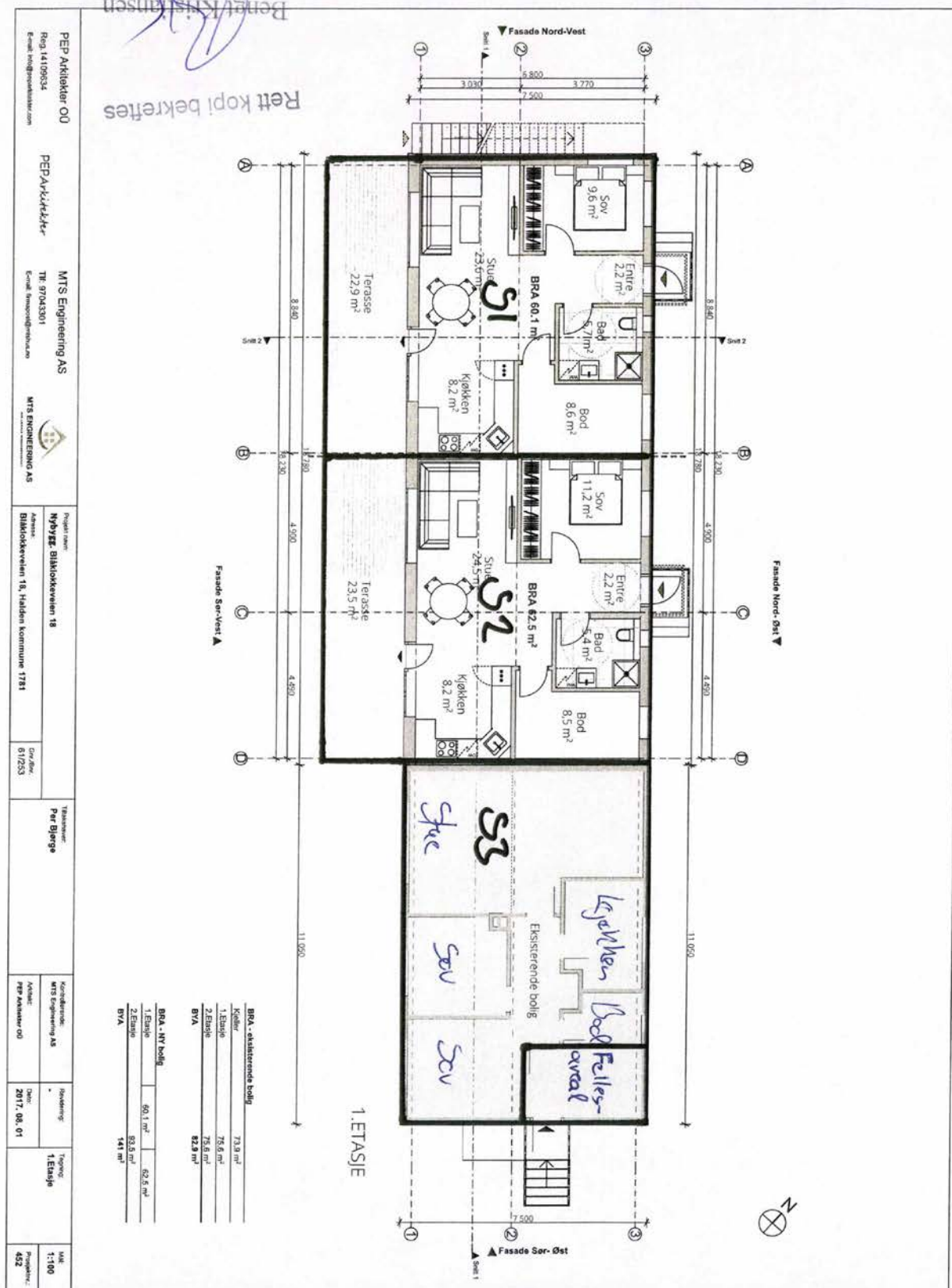
 Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

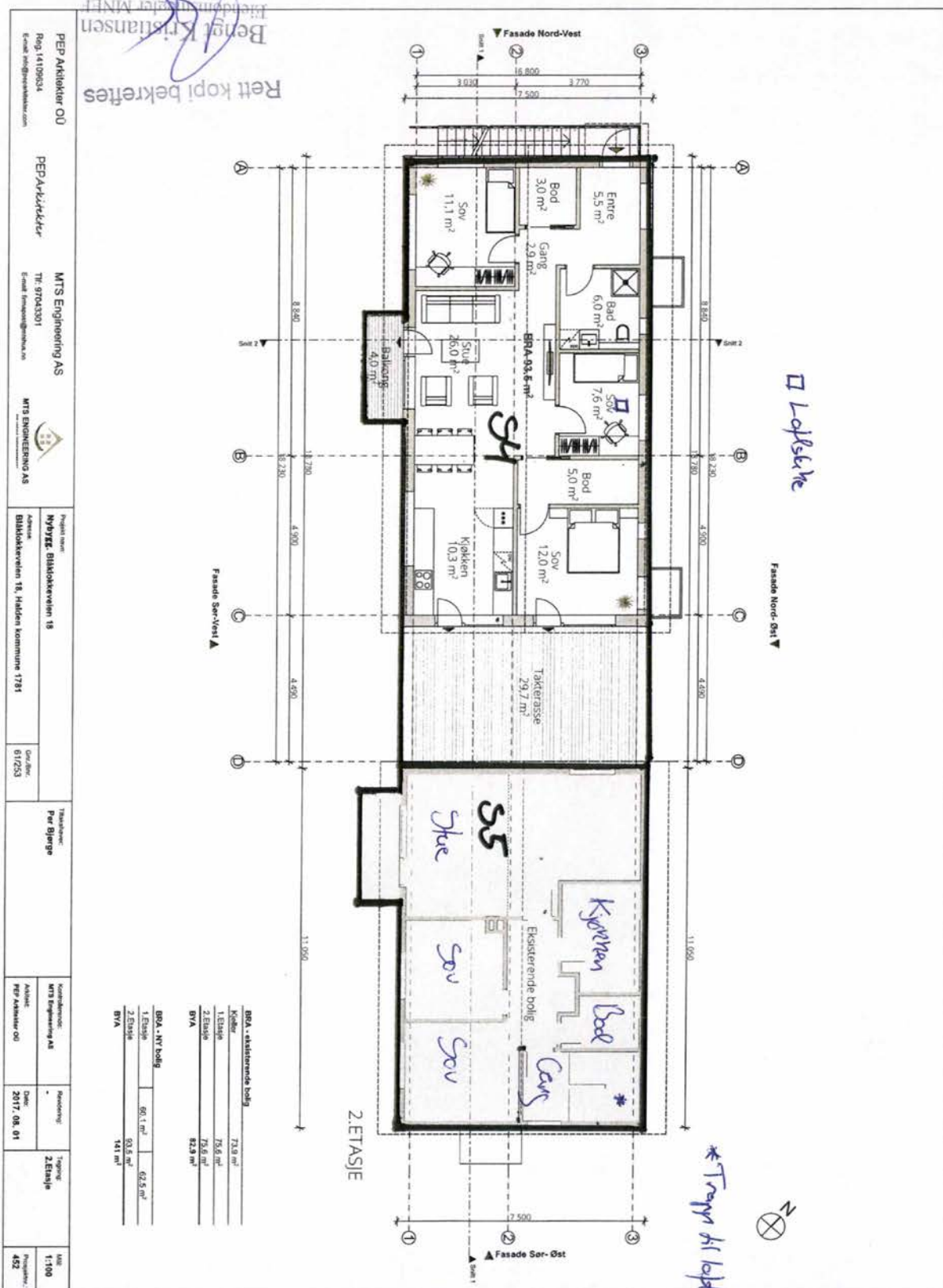
Rett kopi bekreftes

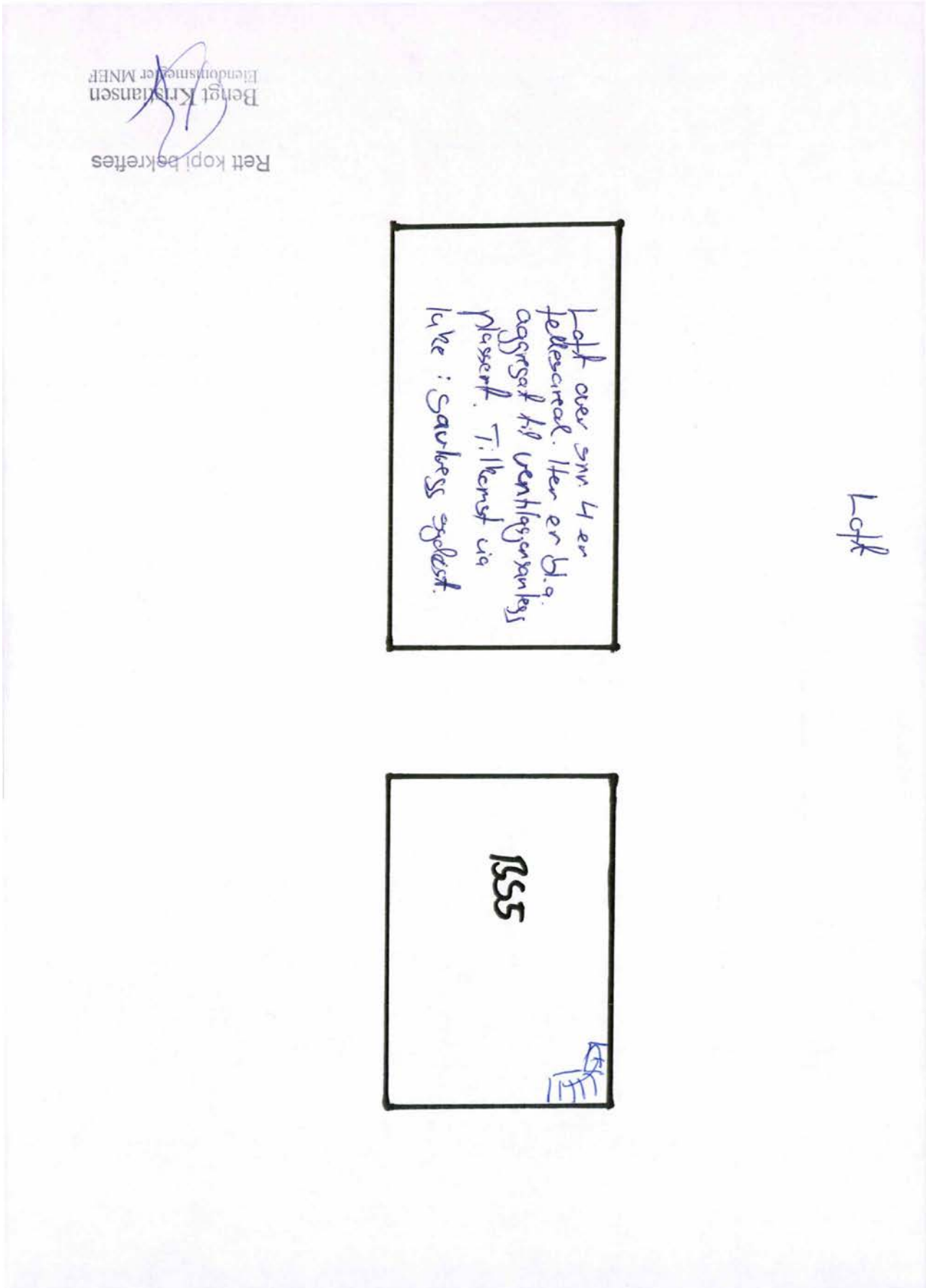
 Bengt Kristiansen
 Eiendomsmegler MNEF
 Side 1 av 4













Humayun Akhtar

Vår referanse:
1101250175

Vår saksbehandler:
Vera Gummesen

Telefon:
997 95 559

Vår dato:
25.11.2025

Megleropplysninger på Blåkklokkeveien 18A - gnr. 61, bnr. 253, snr. 5 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kflom Chaay Haile	Blåkklokkeveien 18a, 1781 Halden	10.04.1996
Tsega Debesay Welday	Blåkklokkeveien 18A, 1781 Halden	04.11.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Eirseksjonssameie BLÅKLOKKEVIEN 18			
Styreleder	Navn HUMAYUN AKHTAR	Tlf. 40048321	E-post. h@alip.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	922 706 239		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Tryg - avtalenummer:7175275			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0 - ingen felles gjeld				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1000	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring på bygg og diverse			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Innkalling til styremøte i Sameiet Blåkklokkeveien 18 (924 110 139)

Møtenummer: 1

Dato: 23.03.2023

Kl: 20:00

Sted: Virtuelt teams møte, lenke sendes på epost

Innkalt (Navn, rolle, tlf, epost):

- Bekir Sitki Erpolat, styremedlem
+4798667431, erpolat_bekir@hotmail.com
- Hans Kristian Svinø, styreleder
+4745294890, hanskristian.svinoe@gmail.com
- Humayun Akhtar, ny eier (tidligere eier Farooq Qaisar)
+4740048321, akhtar@abwiig.no
- Jan Sochor, styremedlem
+4795523626, sochor.jan99@gmail.com
- Kflom Chaay Haile, styremedlem
+4745583304, kflomcheay@gmail.com
- Zekeriya Ugur / Ayten Ugur, ny eier (tidligere eier Hans Kristian Svinø)
+4741605236 / +4748172881, ugur_zeki@hotmail.com / ugerp_ayt32@outlook.com

Agenda

1. Innmelding og informasjon til nye medlemmer
2. Valg av ny styreleder
3. Gjennomgang av saker

Sakliste

1. *Ekstra vedlikeholdskostnader og negativ balanse på sameiets konto.*
2. *Budsjettering av faste vedlikeholdskostnader – møte med Skram Utemiljø*

Sted/dato

Halden/16.03.2023

Leder

Hans Kristian Svinø

Møteprotokoll

Til stede:

- Hans Kristian Svinø
- Humayun Akhtar
- Jan Sochor
- Kflom Chaay Haile
- Zekeriya Ugur

Ikke til stede:

- Ayten Ugur
- Bekir Sitki Erpolat

Vedtak / saker

- Hans Kristian Svinø vil meldes ut av styret når ny styreleder er meldt inn. Tilganger til kontoer blir overført så snart nytt styre er godkjent.
- Humayun Akhtar tar på seg rollen som styreleder og vil inneha rollen i et år så kan dette bli rullert på etter hvert.
- Zekeriya Ugur meldes inn som styremedlem.
- Tre på fellesområde begynner å bli så høyt at dette kan bli farlig. Dette må gjøres noe med. Saken skal diskuteres på neste styremøte
- Innbetaling av negativ balanse på 25900,- som følge av ekstra vedlikeholdskostnader, skal gjøres innen Juni-innbetaling til sameiet.
- Det bør gjøres gjennomgang av forsikringsavtale for å se om det kan spares penger her.
- Det skal tas et møte med Skram utemiljø for å avklare hvorvidt avtalen bør fortsettes eller om man skal finne andre alternativer.

Sted/dato

Halden/23.03.2023

Leder

Hans Kristian Svinø



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Blåklkkeveien 18A, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 168 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby

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

Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 16. desember 2025 17:50
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250175 (gjelder saksnummer 5506947)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Kflom Chaay Haile
Anleggsadresse: Blåklokkeveien 18A, 1781 HALDEN
Målernummer: 7359992905112587

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 21.mai 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

16. desember 2025 kl. 09:20 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250175	Vera Gummesen	997 95 559	16.12.2025

Det elektriske anlegget på Blåklokkeveien 18A - gnr. 61, bnr. 253, snr. 5 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kflom Chaay Haile	Blåklokkeveien 18a, 1781 Halden	10.04.1996
Tsega Debesay Welday	Blåklokkeveien 18A, 1781 Halden	04.11.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 15.12.2025

WELDAY TSEGA DEBESAY Are Kvitnes
Blåklukkeveien 18A
1781 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Blåklukkeveien 18A-H0201

Gårds- og bruksnr: 3101-61/253/0/5

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 15.12.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)boligseksjonen@halden.kommune.no
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) (mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Nabolagsprofil

Blåkklokkeveien 18A - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rådyrfaret/Låbyveien Linje 34	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 2.5 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	24 min 2 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien	2 min
Tista Senter, Halden	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

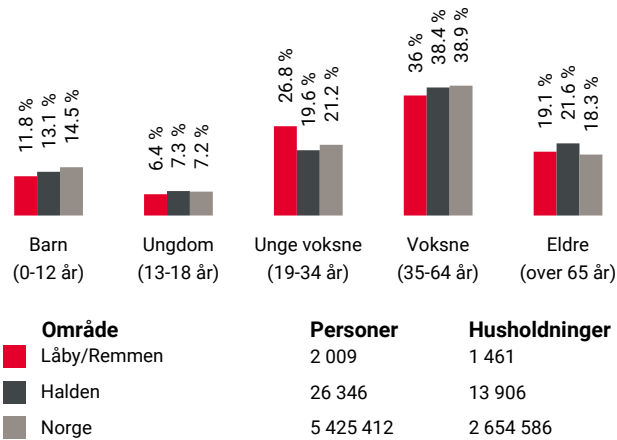
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	12 min 1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Halden	16 min
Rema 1000 Høvleriet	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



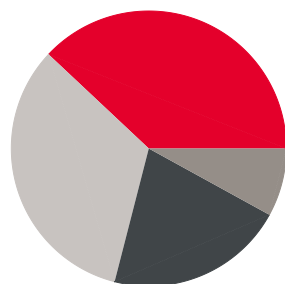
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Låby skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Isebakke - ballbinge	14 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	20 min	🚶
🚴 Nivå Trening	19 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

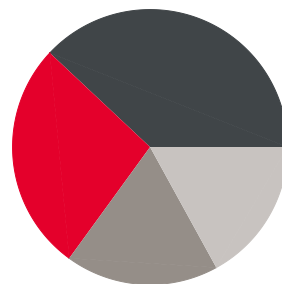
19 min 🚶



Vitusapotek Høvleriet

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



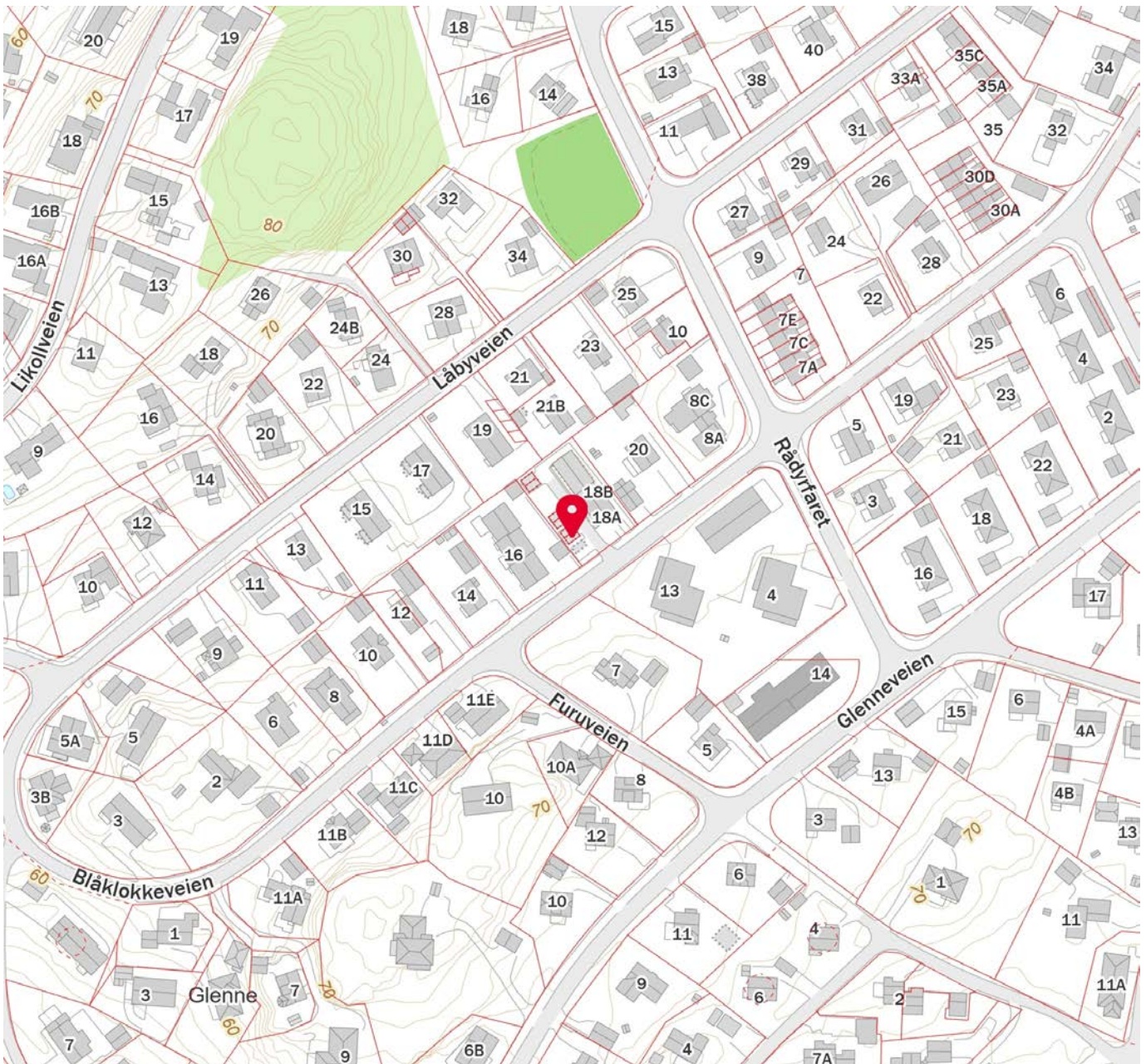
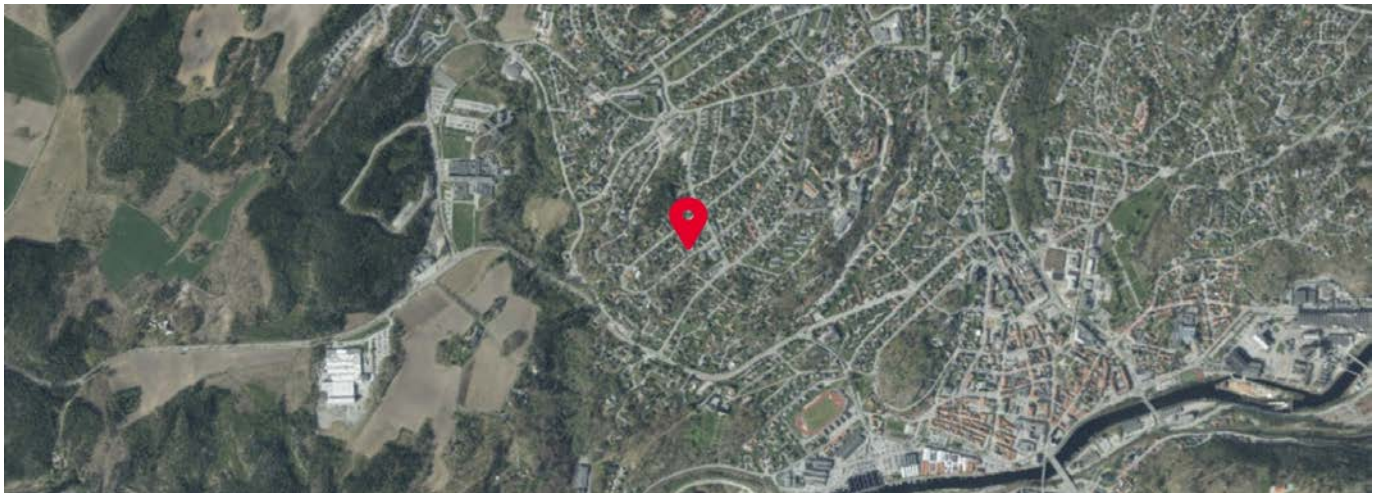
0%

53%

■ Låby/Remmen
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåkløkkeveien 18A
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre