

**aktiv.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 256 390,-  
**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 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 61, bnr. 253  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1101250175

# Stor 4-roms selveierleilighet – 2. etasje -sentralt på Glenne/Låby

Velkommen til en innholdsrik leilighet i en horisontaldelt tomannsbolig, som er en del av et boligsameie med totalt fem enheter.

Den opprinnelige tomannsboligen ble oppført rundt 1960, mens tre tilleggsleiligheter ble ferdigstilt i 2017.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, blant annet nye vinduer, nyere laminatgulv og montert vedovn.

Leiligheten byr på tre gode soverom – perfekt for familie, hjemmekontor eller gjester – samt praktisk loft med et bruksareal på ca. 28 m<sup>2</sup> og adkomst via fast trapp.

Her får du også utvendig biloppstillingsplass og egen lagringsbod i kjeller.

Beliggenheten på Glenne/Låby med kort vei til skole, barnehage, togstasjon, dagligvare og flotte turområder. Et rolig og etablert boligområde.

Velkomment il Blåklkkeveien 18A!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	57
Informasjon om eiendommen .....	61
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	102

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm Kjellerbod

2. etasje

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

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

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm

### 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 kvm

### Tomtebeskrivelse

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

**Beliggenhet**

Blåkllokkeveien 18A ligger i et populært og etablert boligområde på Glenne/Låby i Halden, et område som passer svært godt for både barnefamilier, etablerere og godt voksne. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Det er få minutters gange til nærmeste bussholdeplass. For pendlere ligger Halden stasjon få minutter unna med bil, med gode togforbindelser mot både Oslo og resten av regionen.

Området har også kort avstand til skole og barnehage. Dagligvarebutikk finner du i området, og det er lett tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Glenne/Låby er kjent for sin trygge og grønne atmosfære, og kombinasjonen av gode kollektivtilbud, nærhet til sentrum og et familievennlig nærmiljø gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

**Offentlig kommunikasjon**

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

**Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

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 befaringdagen.

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 miljøstriepå 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 murspuss 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 baderommet.

#### 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 baderommet.

#### 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 redrenering 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 røropplegg.

#### 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 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.

#### 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 baderom 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.

Områder med flattgulv i fallsonen til sluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badetrommet 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 badetrommet.

Belegg er ikke klemt i sluk.

Det er ingen tilluft til badetrommet 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, sluk m.m. må dokumenteres. Det bør medregnes å renovere badetrommet i leiligheten.

Loft - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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 inn klima 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**

Leiligheten har en praktisk planløsning bestående av gang, bad, kjøkken, samt en stue med utgang til balkong. Videre finner du tre gode soverom.

I loftsetasjen finner du et toalettrom, loftsstue, samt to boder med god lagringsplass.

Loftet er i dag ikke bruksendret.

I tillegg kommer bod i kjeller.

## **Standard**

### Gang:

Adkomst til boligen skjer via en felles inngang med trapp, som fører deg opp til leiligheten. Innenfor møtes du av en praktisk gang som binder rommene fint sammen og gir en naturlig flyt gjennom boligen.

### Bad:

Badet er av eldre dato og har belegg på gulv og miljøstrie på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er også montert stråleovn på vegg for oppvarming.

### Kjøkken:

Kjøkkenet har en praktisk innredning med lyse, profilerte fronter og benkeplate i laminat. En funksjonell løsning som gir godt med arbeidsplass.

### Soverom:

Boligen har opprinnelig to soverom, og det er i tillegg satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et tredje soverom – en fleksibel løsning som enkelt kan tilpasses ulike behov. To av soverommene har innebygde garderobeskap, som gir praktisk og plassbesparende oppbevaring.

### Stue:

Stuen er et lyst oppholdsrom med utgang til balkong, noe som gir en fin forlengelse av stuearealet på varme dager. Her finner du også en vedovn, som bidrar med både varme i rommet.

### Loft:

Fra fellesgang og trapp kommer du opp til et romslig loft, som i dag er innredet med loftsstue, kjøkkenkrok, toalettrom, et rom, samt kott med god lagringsplass. Loftet gir ekstra areal. Loftet er ikke bruksendret til oppholdsrom.

### 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.

### 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.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt eierskiftesrapport datert 10.12.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 20.11.25

### **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.

### **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.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

TRYG, polisenummer 7175275

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk. Vedovn fra 2022 plassert i stue. Stråleovn på bad. Panleovner i noen rom.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 200 000

### **Omkostninger kjøper**

2 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

56 390 (Omkostninger totalt)

68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 268 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 271 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 988 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt-bolig: kr 2591,00  
Avfallsgebyr volumdel: kr 2280,31  
Avfallsgebyr grunnbel: 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 primærbolig**

Kr 494 619 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 19 478 477 for år 2024

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

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

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen fellesgjeld.

## Sameiet

**Sameienavn**

Blåklukkeveien 18

**Organisasjonsnummer**

922706239

**Om sameiet**

Sameiet består av 5 seksjoner.

Ta kontakt med styreleder for informasjon/spørsmål.

Styreleder: Humanyun Akhtar. tlf. 40048321.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Dyrehold**

Dyrehold er iht. opplysninger fra styreleder tillatt.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

15.08.2018 - Dokumentnr: 1140513 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 65/355

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

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.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig (tre nye boenheter) datert 05.04.2019. (Blåklukkeveien 18B, C og D).

### **LOVLIGHET:**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bruksendring av loftet er ikke utført. Det er montert en lettvegg i stue for å etablere et 3 soverom i leiligheten.

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

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

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.

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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 deknings salg 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

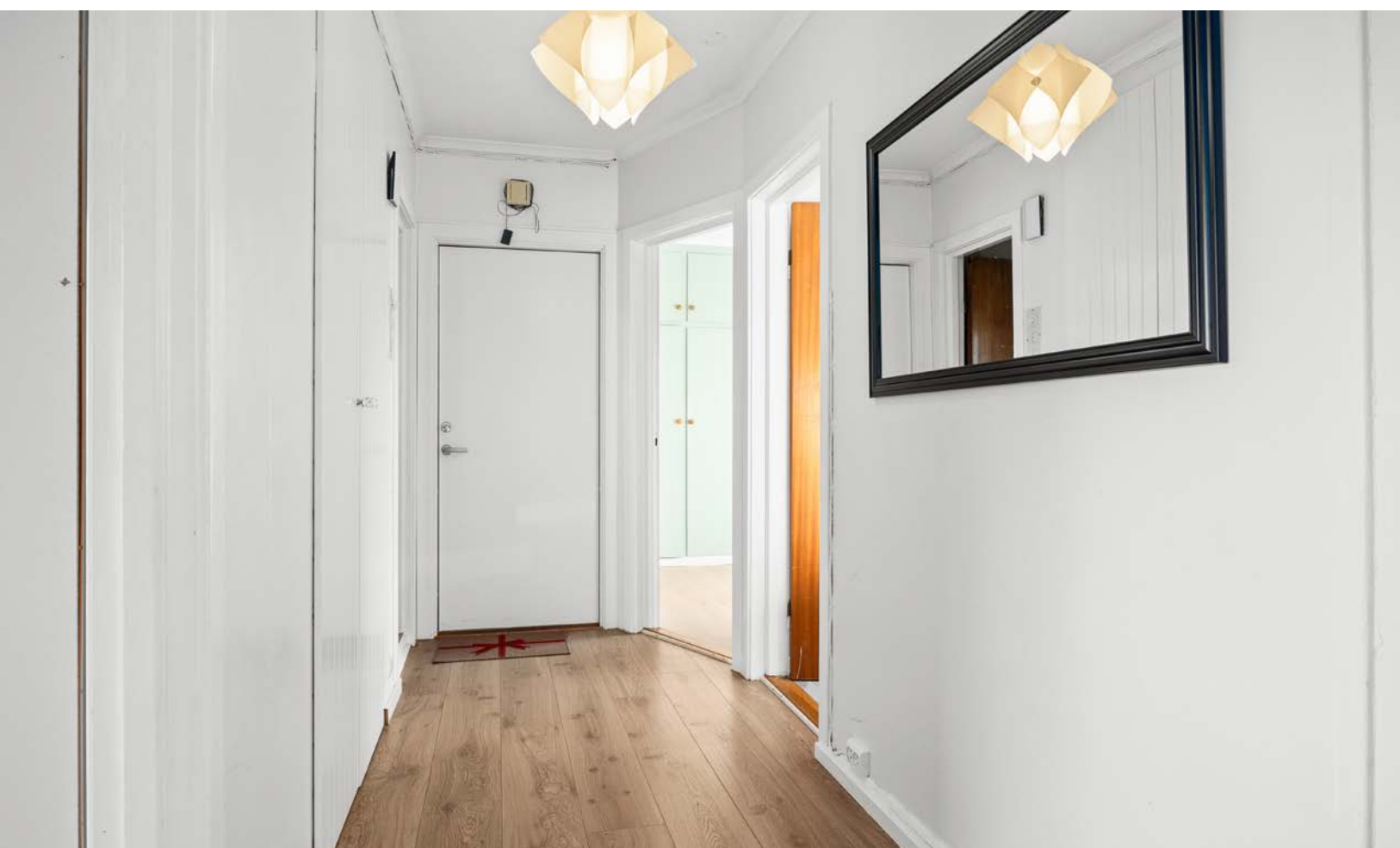
**Oppdragstaker**

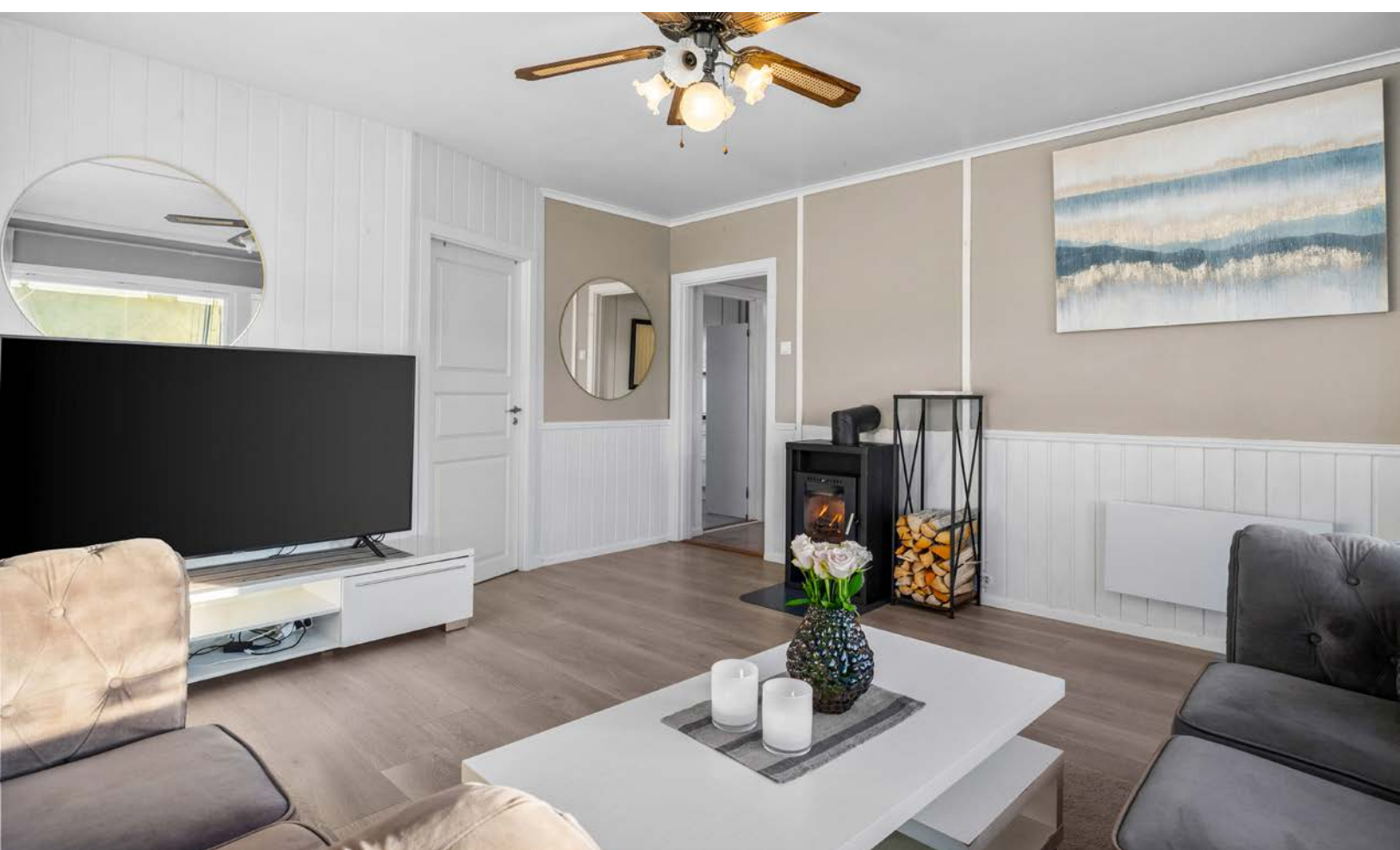
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026







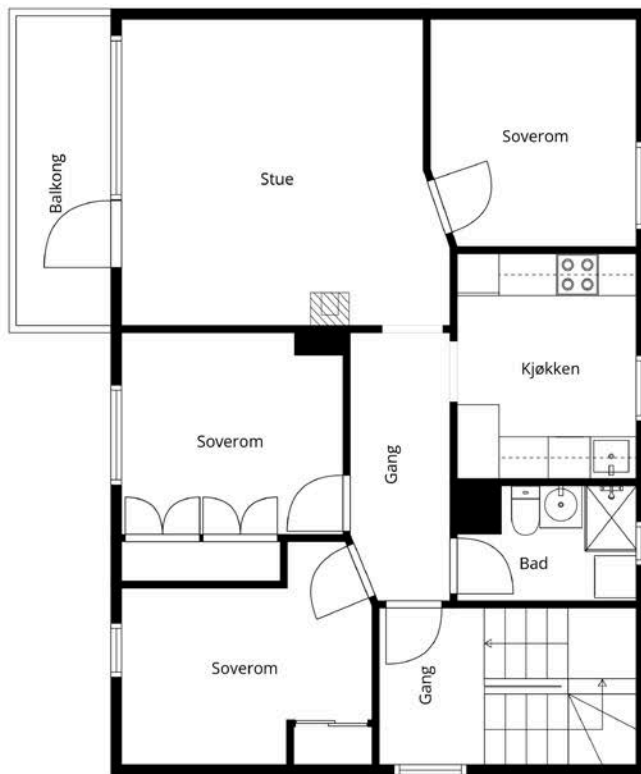




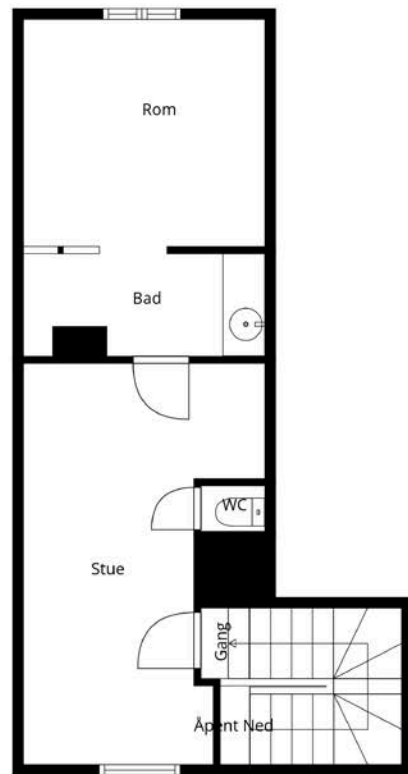








1. Etasje



2. Etasje

**FOTO**  
*etetera*

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




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Del av en vertikaldelt tomannsbolig

 Blåklokkeveien 18A , 1781 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 61, bnr. 253, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 10.12.2025

Oppdragsnr.: 19972-1921

Referansennummer: CY3698

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 varevinduer 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.

### INNVENDIG [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 baderot utført med belegg på gulv og malt miljøstripe 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.

### SPESIALROM [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](#)

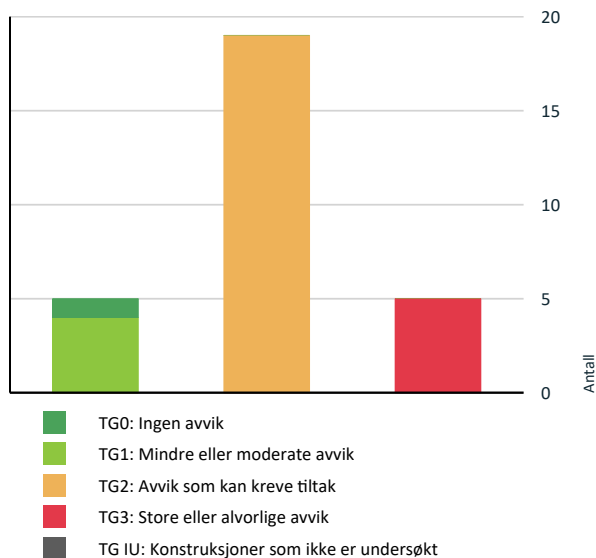
### Del av en vertikaldelt tomannsbolig

- 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.

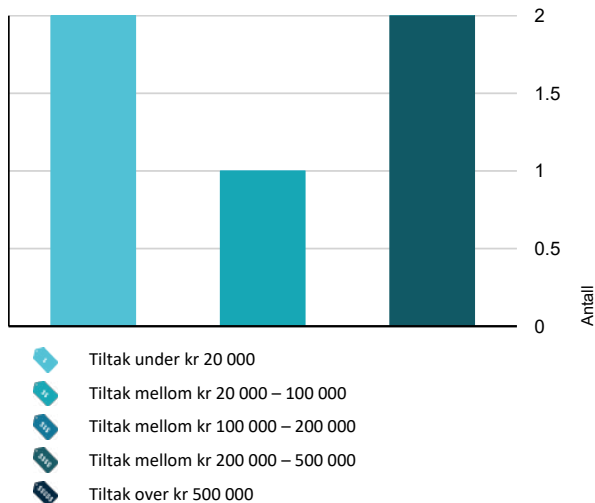
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 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                      Kommentar

1959

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Sameiet er tilbygd med 3 boenheter
------	---------	------------------------------------

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Taktekkning

*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.

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

### 1 TG 3 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 vegg 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.

**Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000**



### 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

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.



### 1 TG 3 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 trevirket.
- Det er registrert fukt-/råteskader på vindu i stue og baderom.

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.

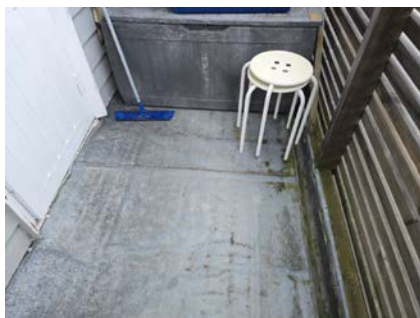
Taktekkingen på balkongen har utløpt sin levetid og det er derfor stor risikokonstruksjon for at det kan oppstå skader på den lukkede trekonstruksjonen.  
Rekkverk har behov for vedlikehold.

#### 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:

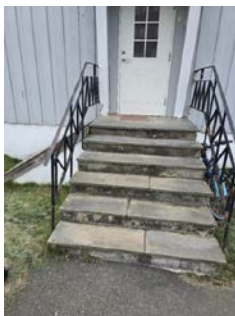
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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.



## INNSENDIG

## 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 murs puss 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.  
Forøvrig 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 badrom utført med belegg på gulv og malt miljøstriemalt på vegger. Innredet med frittstående toalett, servanttinnredning 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. Badetrommet har en tilstand og utførelse som tilsier at den har behov for totaloppussing. Malt miljøstriemalt er ikke egnet tettesjikt på vegg. Vindu er plassert i våtsonen på badetrommet. Belegg er ikke klemt i sluk.

Det er ingen tilluft til badetrommet 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 badetrommet i leiligheten.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende 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.

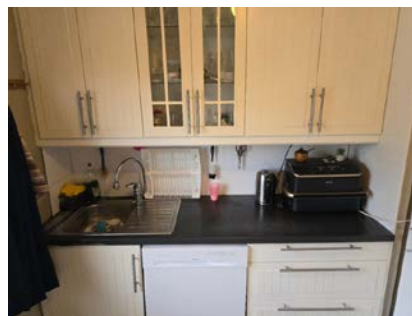
Kjøkkeninnredning er slitt med merker og skader på fronter/benkeplate. Sveller benkeplate ved kum, samt underskap og sokkel.

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 utskiftning.



### 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 matosen 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 badetrommet.



#### 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 badetrommet.

#### 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 kompensierende 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 bygnings sakkyndig 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

Opgitt 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 bygnings sakkyndig 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.

Branntilslukningsapparat i gang og fellesgang.

1. Er det mangler for branntilslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på branntilslukningsutstyr 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 Terrenghold

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

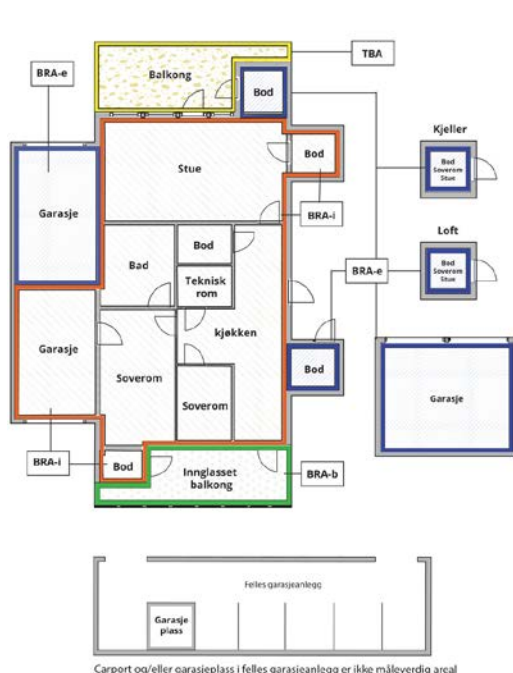
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 m <sup>2</sup>			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	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>40</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### 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 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.

### 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 <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Blåkklokkeveien 18A

### Hjemmelshaver

Haile Kflom Chaay, Welday Tsega Debesay

### Boligselskap

Eierseksjonssameie  
BLÅKLOKKEVIEN 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		
<b>Kommentar</b>				

## 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 sokkeleatasje) 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101250175	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Tsega Debesay Welday	Kflom Chaay Haile
<b>Gateadresse</b>	
Blåklokkeveien 18A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
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

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/fornytt?

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, fuktinnslag, 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 eff.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, tømmerarbeid 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 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

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	61	<b>Bruksnr.</b>	253	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Blåkklokkeveien 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
<b>Sum</b>	<b>25 388,57 kr</b>

### 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

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

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

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# 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

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	61	<b>Bruksnr.</b>	253	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

<b>Bruksenhetld</b>	237856825	<b>Bygningstype</b>	Bolig		
<b>Bygningsnummer</b>	145041392	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201		
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Blåkklokkeveien 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
-		-	

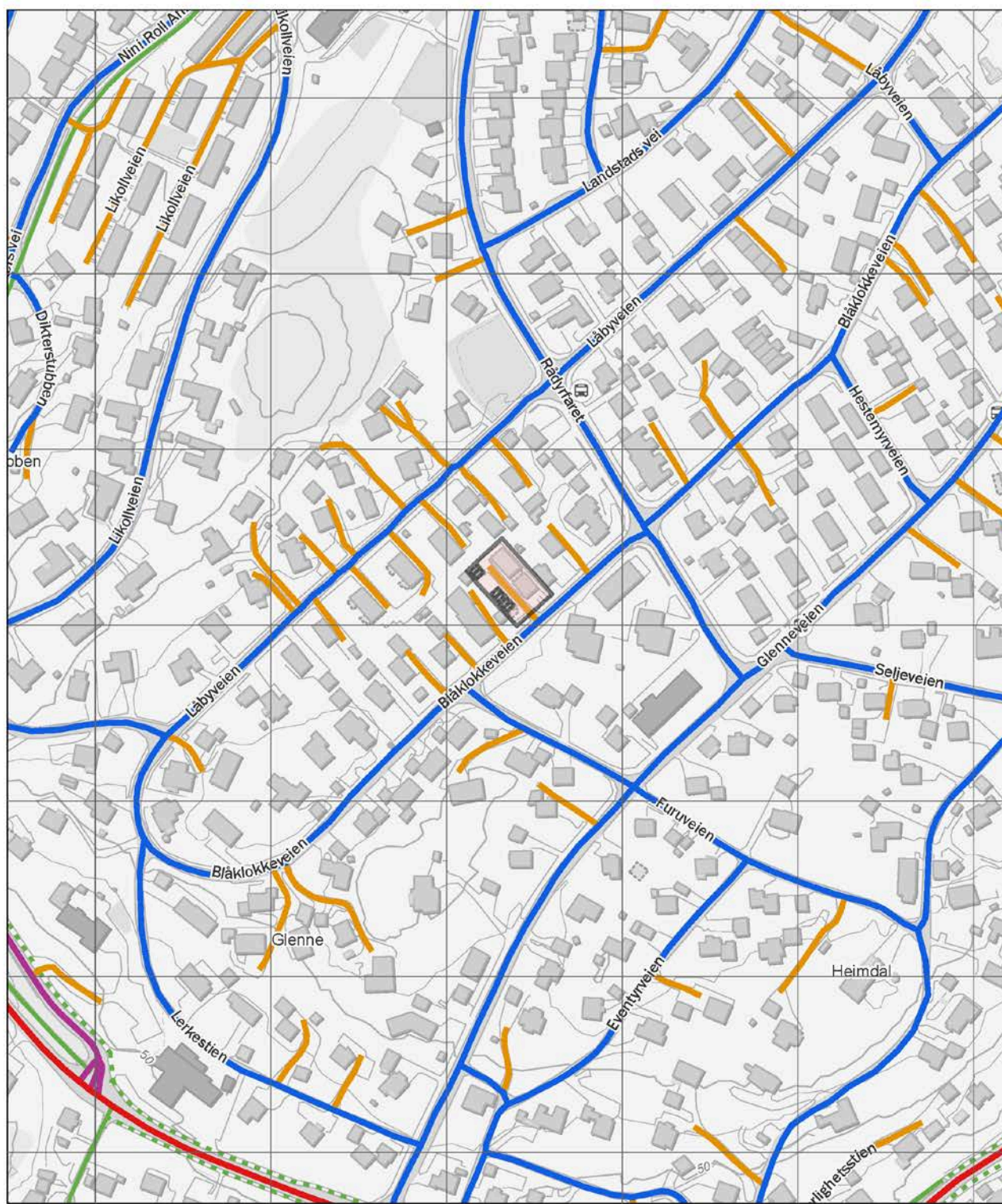
### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetld 237856825*

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 61, Bruksnr 253, Seksjonsnr 5	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	103 Låby
Veiadresse:	Blåklukkeveien 18 A, gatenr 1520	<b>Valgkrets:</b>	3 Låby
(fra bruksenhet)	1781 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

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

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
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
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

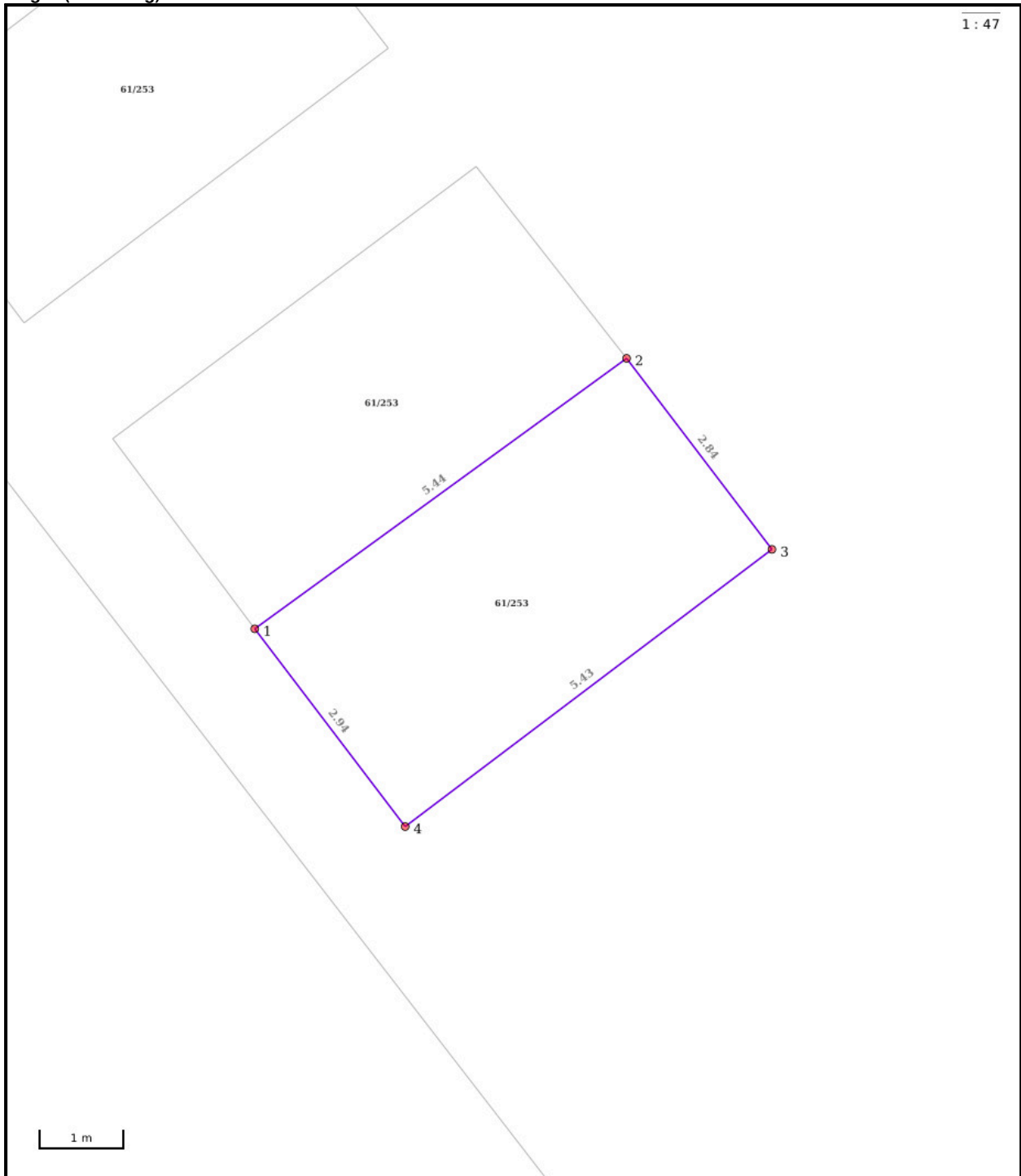
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**

1 : 47



**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**

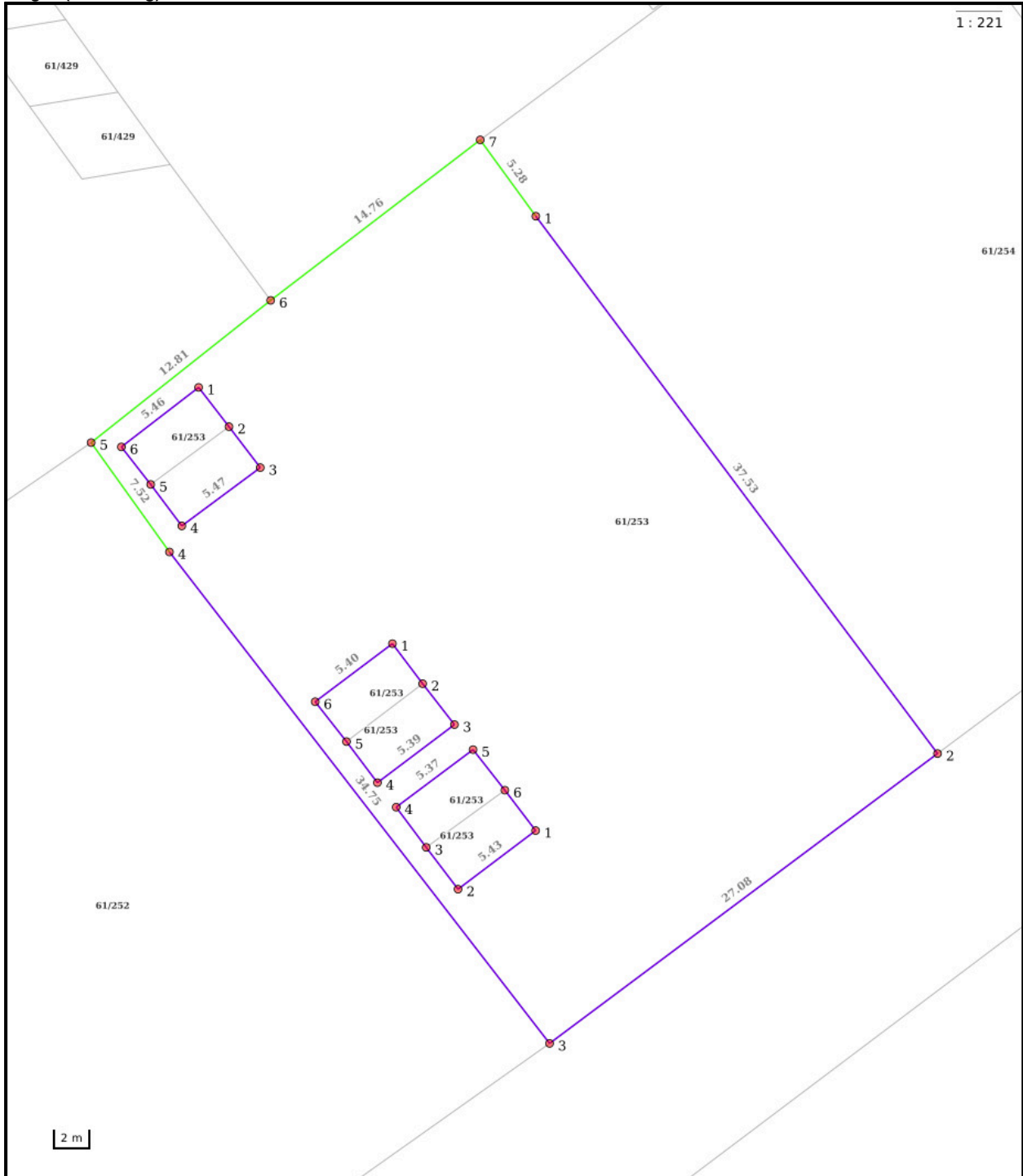
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 15,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	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

<sup>(1)</sup> 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:** 1 075,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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

(<sup>1</sup>) 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, Blåklokkeveien 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.

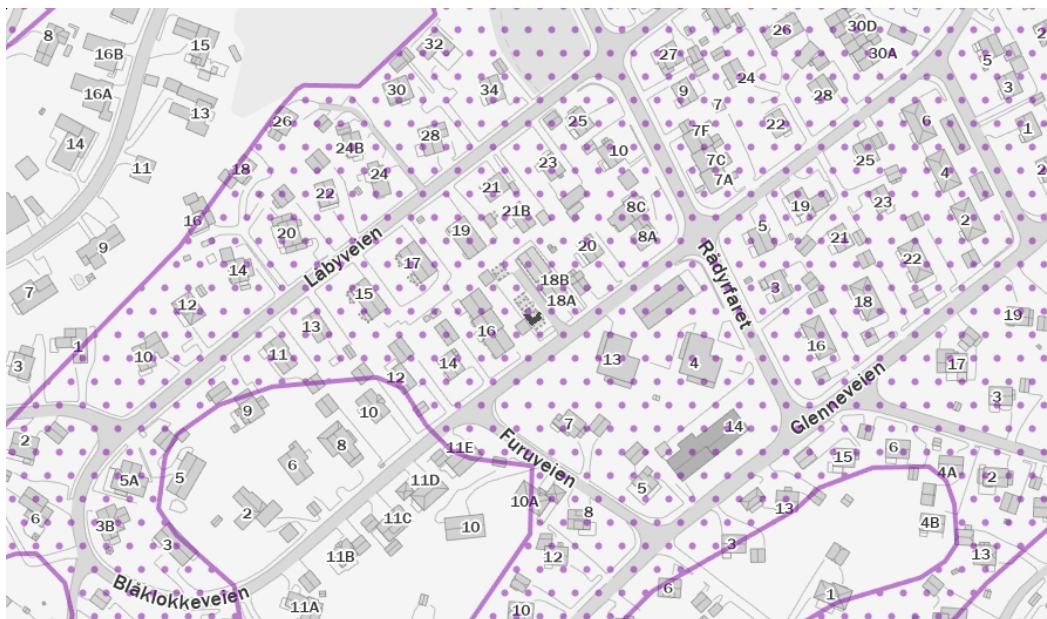
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	10.11.2025	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.56 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.71 km
Flomfaresoner	10.11.2025	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset 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

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

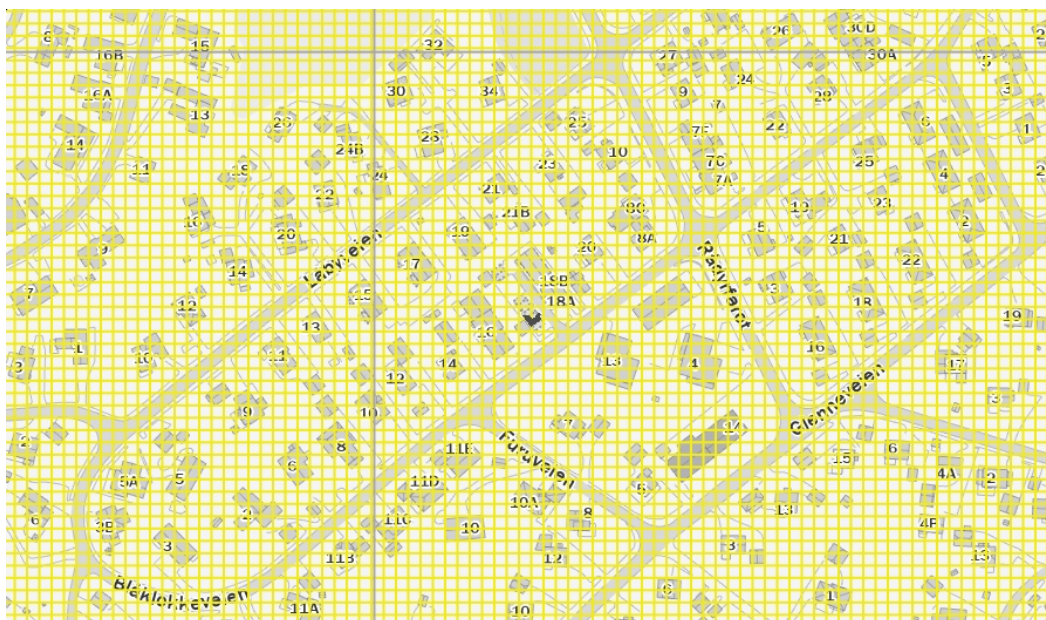
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 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 kjennege 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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

Tinglysingsrekvirenten (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 en 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

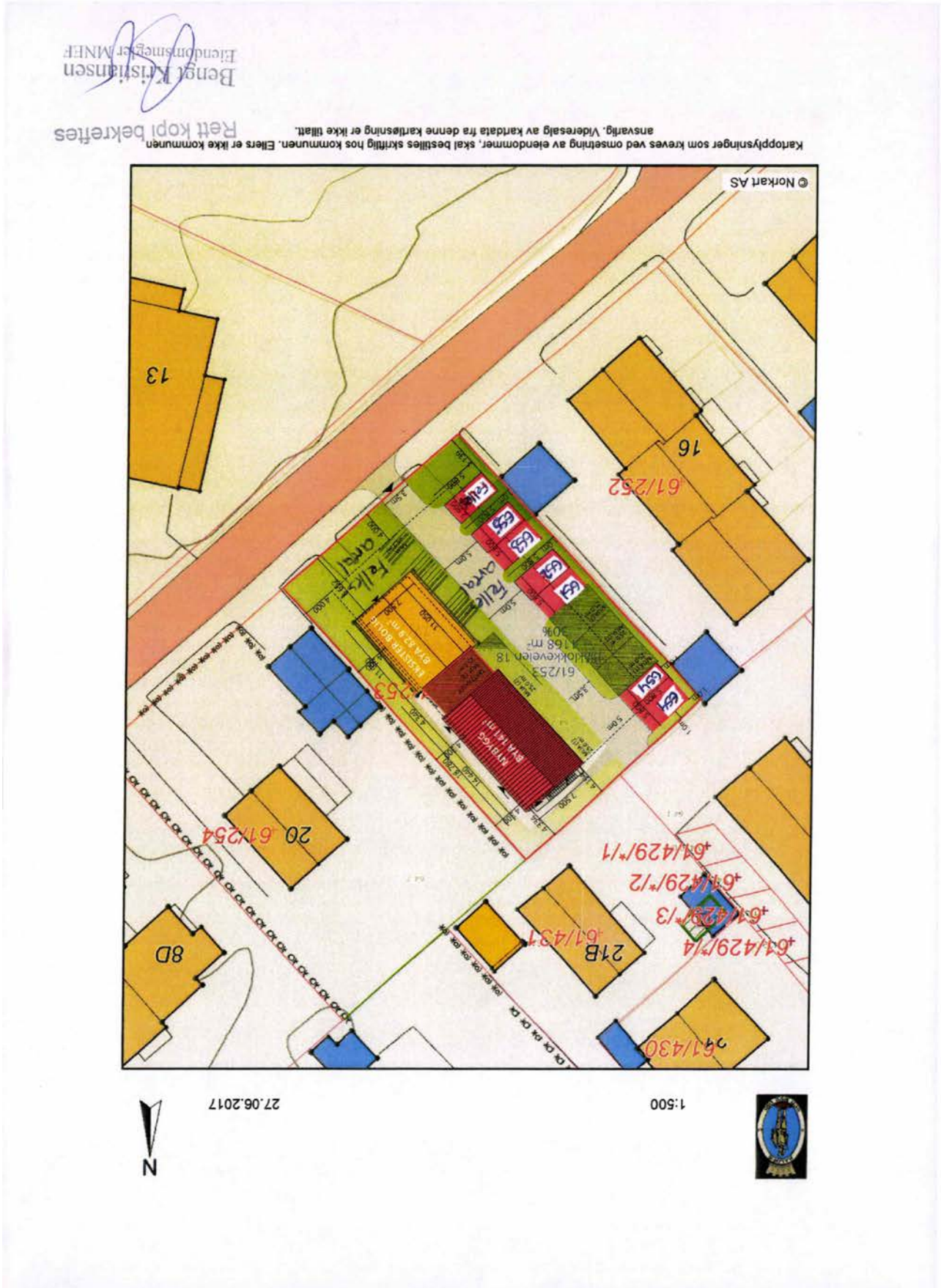
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	G	13				25				37			49
2	B	62	G	14				26				38			50
3	B	75	G	15				27				39			51
4	B	93	G	16				28				40			52
5	B	65	BG	17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 355				Nevner = 355											

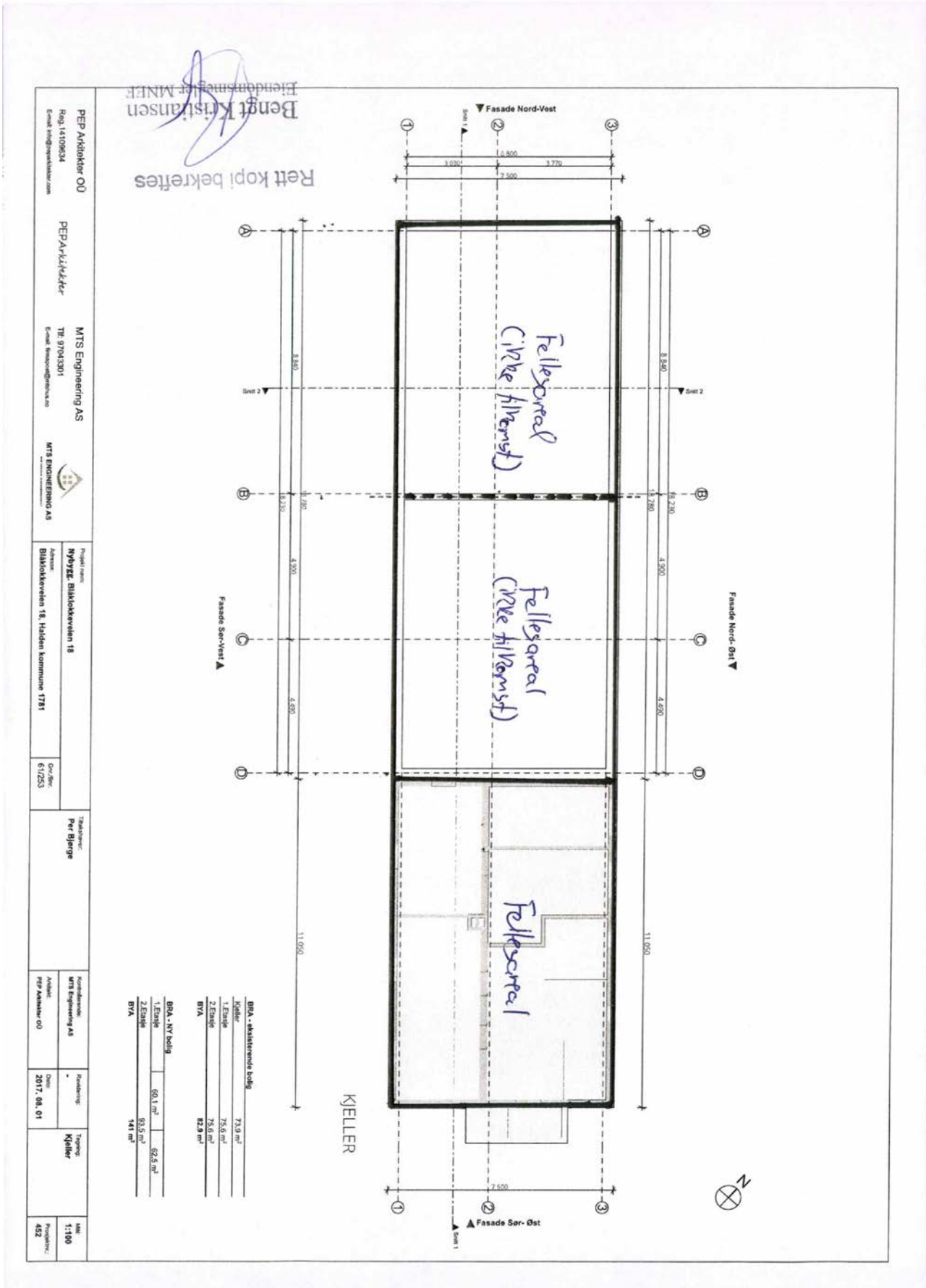
Dato	Innsenderens underskrift
9.07.2018	<i>M. Kristiansen</i>

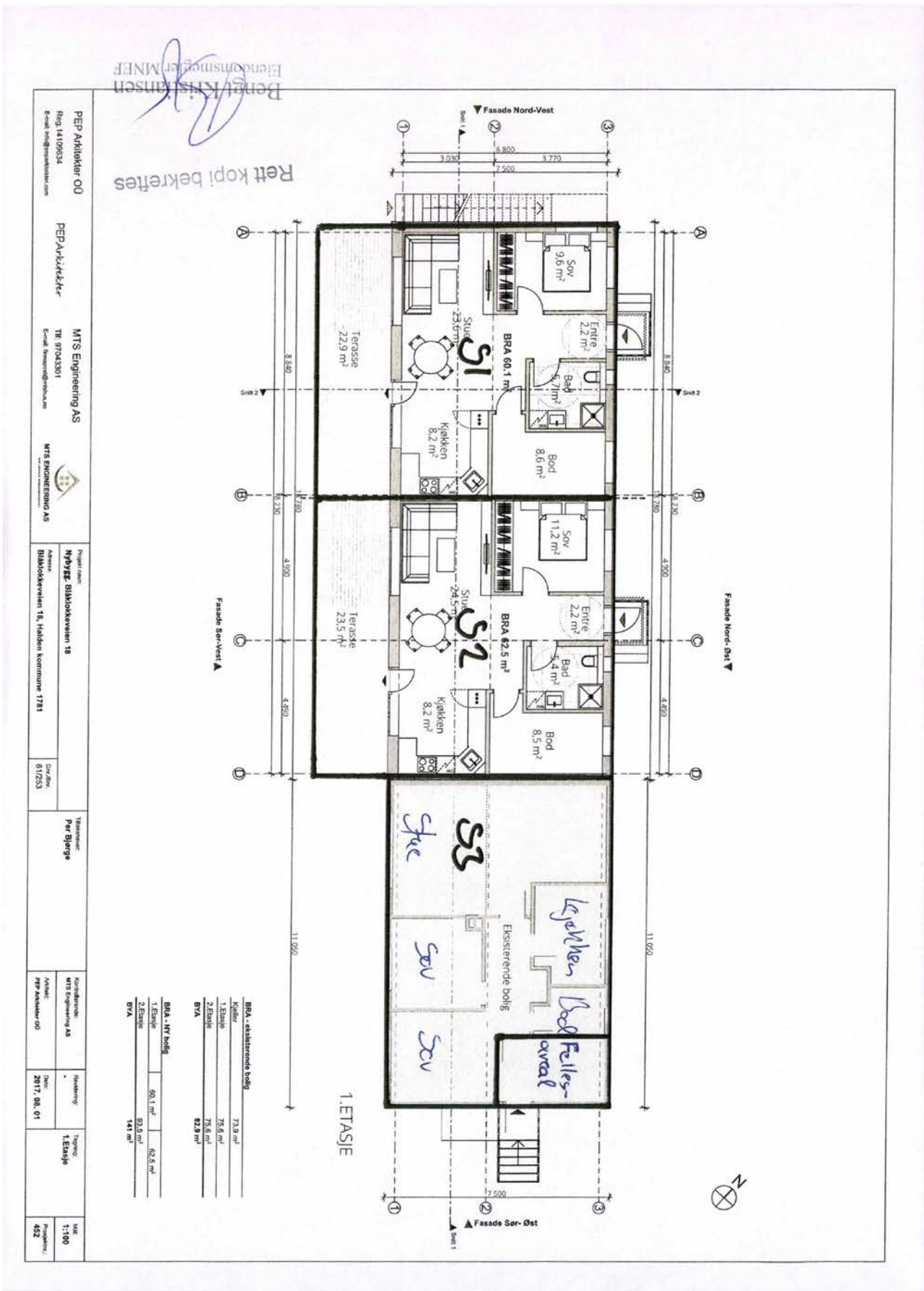
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

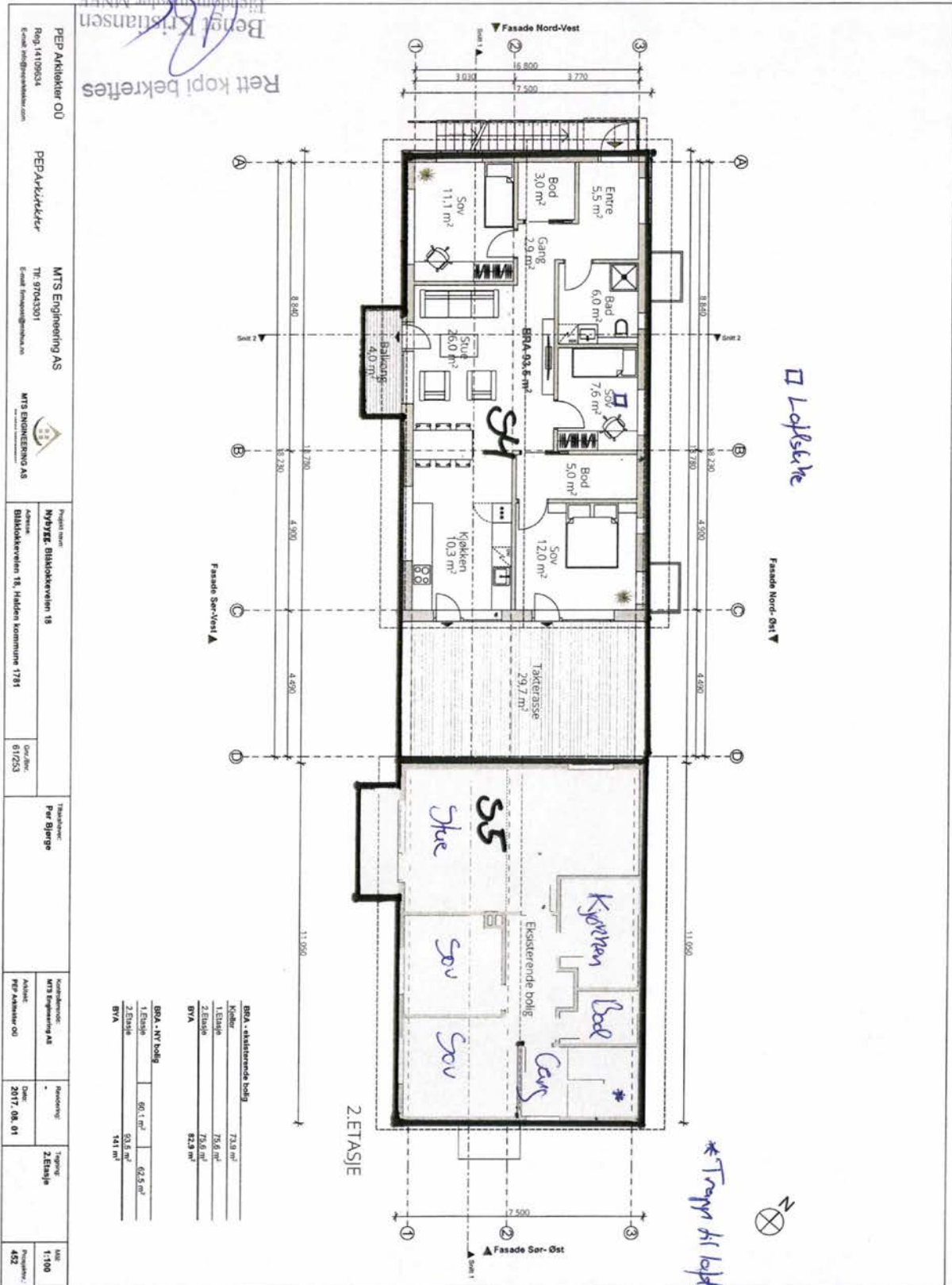
Rett kopi bekreftes

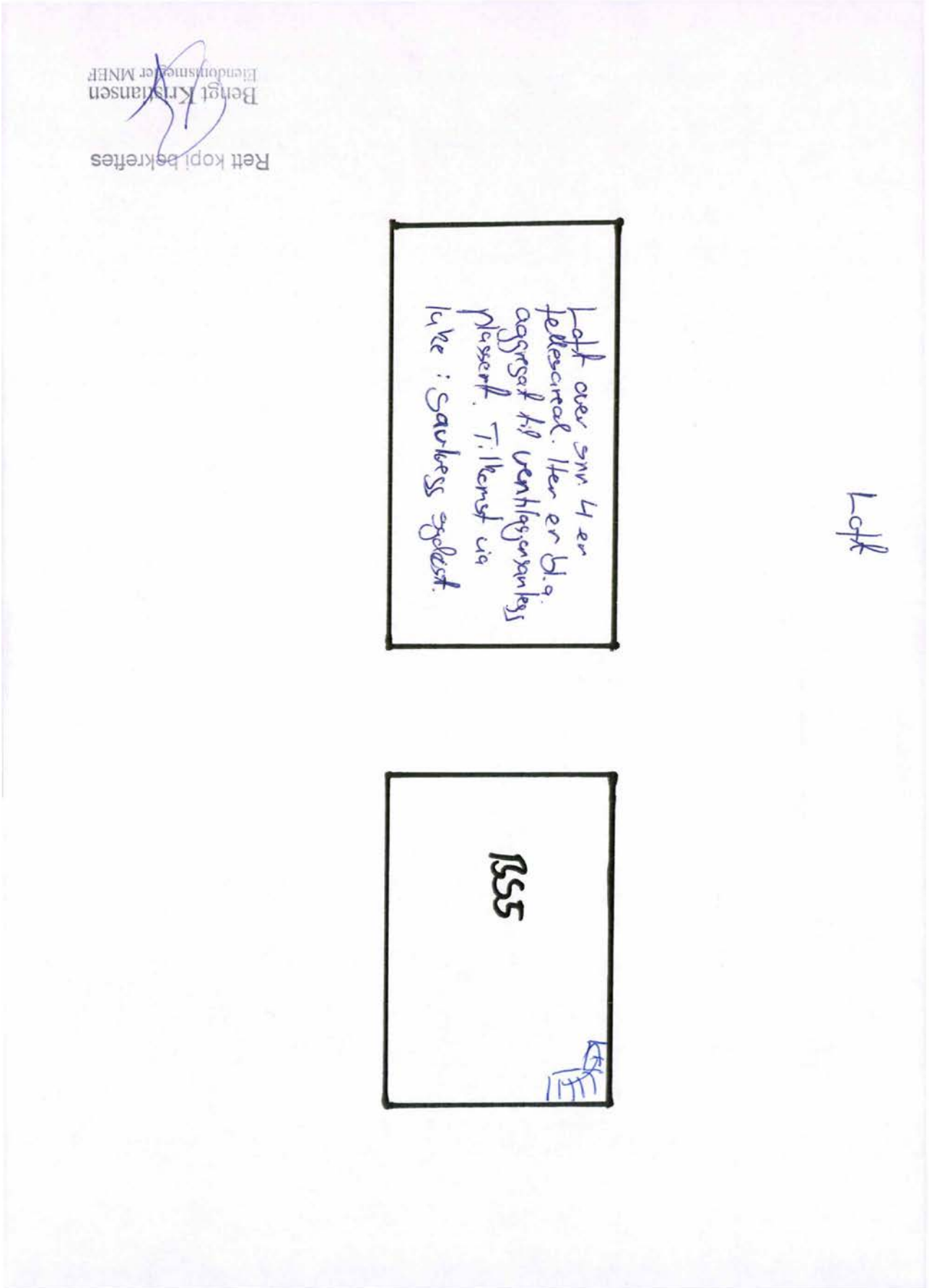
Bengt Kristiansen  
Eiendomsmegler MNEF













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 <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Tryg - avtalenummer:7175275				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasje plass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1000	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring på bygg og diverse			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	61	<b>Bruksnr.</b>	253	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Blåkklokkeveien 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.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-538
<b>Navn</b>	Låby

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	04.07.1959
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf</a>

---

## 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: Blåkklokkeveien 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 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:

**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

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rådøyfaret/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

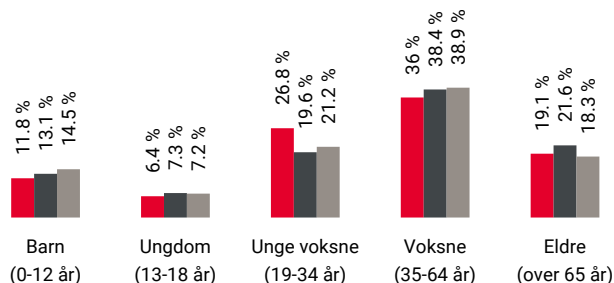
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 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



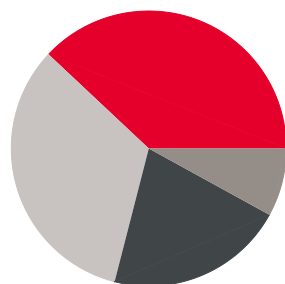
### Kvalitet på barnehagene

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»

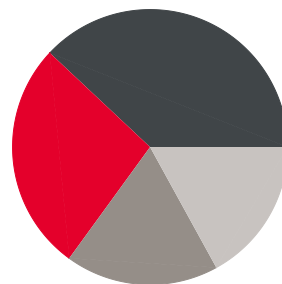
Sitat fra en lokalkjent



## 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



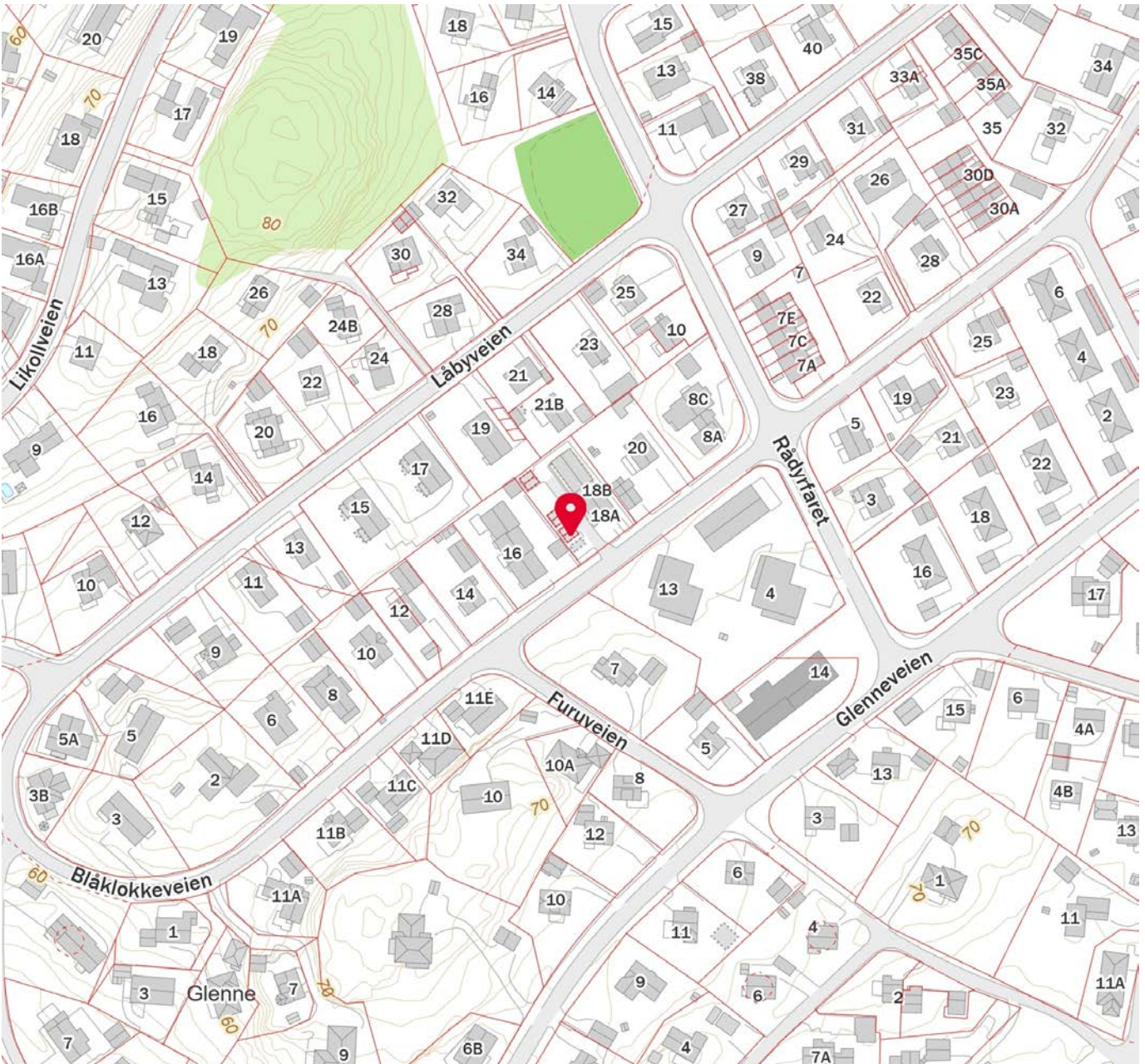
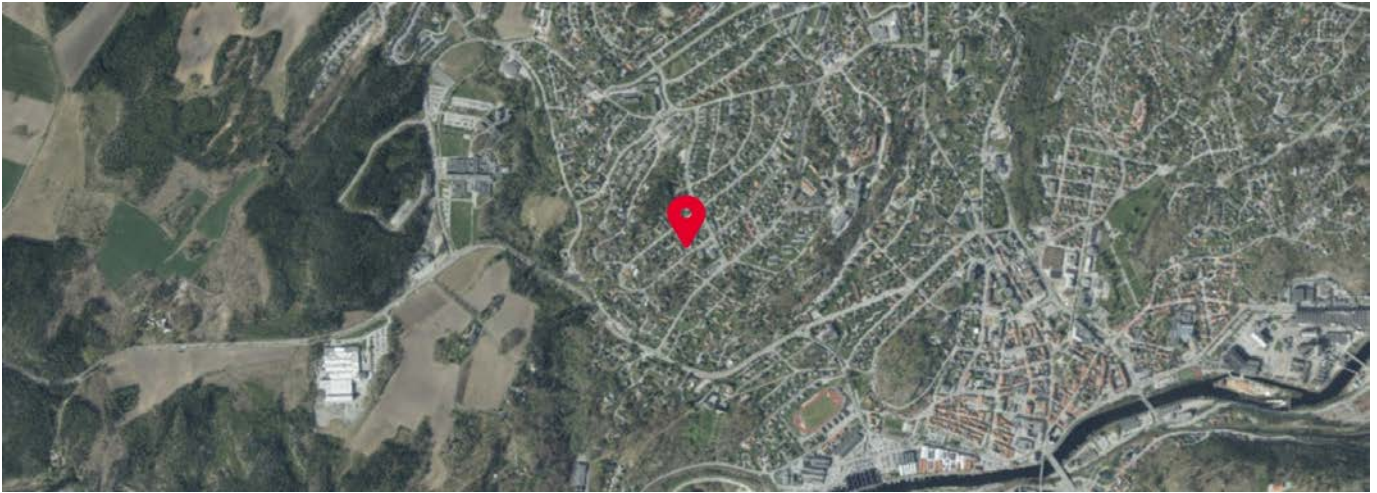
0%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Blåkllokkeveien 18A  
1781 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

**Telefon:** 906 09 809  
**E-post:** lars.hakon.nohr@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre