PRIVATMEGLEREN
HALDEN

NÆRIDSRØDVEIEN 14 D

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok og tinglyste erklæringer

Kommunale opplysninger

Formuesverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Næridsrødveien 14D
1785 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 19/02/2025

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:67, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	Tore Geirtun Steen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier 1128 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 20 054,22 kr
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1980

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.01.2025
Forutsetninger:	Eier tok imot undertegnede og viste boligen samt delte sin informasjon om denne. Boligen er bebodd og møblert. Det er delvis områder som er med mye lagring som begrenser overflater noe. Gjeldene mot bod og vaskerom. Det er tilgang til loft via nedfelbar takstige på soverom3 i 1. etasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra stige i takfot og fra de områdene som er visuelt tilgjengelig fra loftslukens adkomst. Det er sleipt og glatt og ikke ansett sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taktekkingen. Det er basseng etablert i uteområder, med teknisk rom/bod for dette. Dette er ikke videre undersøkt da dette ikke er takstmanns kompetanseområdet eller beskrevet i forskrift til avhendingsloven.
Oppdragsgiver:	Tore Geirtun Steen via Privatmegleren Halden v/ Kim Myhre
Tilstede under befaringen:	Veronica Tøraasen Steen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Tomten er dels skrånende mot innkjørsel, relativ flat for øvrig. Etablert gårdsplass med asfalterte områder. Etablert granitt/natusteinsmurer, samt støpte hagemurer. Det er store områder det er lagt keramiske flis, på sokler av plast i drenerende masser av pukk. Det er etablert ett basseng i uteområdet. Det er opparbeidelse med plenområder, beplantning med busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 2 plan med kjeller og 1. etasje. Det er grunnmur med lettklinkerblokker, pusset utvendig. Støpt gulv mot grunn i kjeller. Innvendig er grunnmur dekket av påforet vegger med plater og flis. Yttervegger over grunnmur med isolert bindingsverk, med liggende kledning. Det anslås 15cm isolasjon som normalt for byggeåret, uten at dette verifiseres uten inngrep. Vinduer i boligen med 2- lags isoleringsglass. Noe forskjellige produsenter og dateringer, men i stort sett fra tidsrom 2008- 2016. Etasjeskiller i boligen konstruert i tre, med tradisjonelt bjelkelag. Taket er valmet med ventilering i takutstikk. Loftet er kaldtloft, som er etterisolert med blåseisolasjon, med ca. 35-40cm isolasjon totalt. Utvendig er taket tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Undertak, undertaksbelegg, sløyfer og lekter er antatt å være fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Stor enebolig på 2 plan fra 80-tallet som er oppgradert og i god stand, Fremstår godt vedlikeholdt og opparbeidet. Det er gjort oppgraderende arbeid i tidsrom 2008- 2024 av nåværende eier. Innvendig med nytt kjøkken, oppgraderinger av bad, dører og vinduer. Utvendig er boligen drenert i 2008, skift av kledninger, samt nye tekking i 2010. Store oppgraderinger av uteområder opplyst i tidsrom 2008-2016.
Boligens bygningsdeler beskrives i rapporten, som må leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING
- Lukket ved-peis i stue. Elektriske varmekabler våtrom, entre og soverom i kjeller, luft til luft varmepumpe i stue og elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET
- Det er godkjente rømningsveier fra boligen.
- Det er etabler røykvarslere og brannslukningsapparat. Synes tatt ned røykvarslere i kjeller, som må påses etablert.
- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslerens anviste intervaller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:
- Boligens boligmappe og tilgjengelige dokumenter der, pd. 27.01.2025.
- Eiers opplysninger
- Svart ut spørreskjema til Eierskifterapport.
- Eiendomsverdi og Propcloud.
- Kommunale opplysninger via meglerpakke.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ihht, lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. ETASJE
GULV - Flis på våtrom, entre og toalettrom. Parkett stue/kjøkken, Laminat på ett av soverommene, mens øvrige rom har belegg.
VEGG - Fliser på bad, panel på vaskerom og deler ev tv-stue. Malt tapet og plater i øvrige rom.
HIMLING - Det er takessplater på soverom, panel i entre og vaskerom, malte plater i øvrige rom.

KJELLER
GULV - Fliser på bad og bod. Laminat i øvrige rom.
VEGG - Flis på bad, panel deler av bod og kjølerom, dels trefiberplater på soverom, øvrige vegger med malte plater og tapet.
HIMLING - Bad med malte plater. Panel i øvrige rom.

Overflater i normal stand til alder og bruk. Bruksmerker og normal slitasje må forventes av en brukt bolig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ETASJESKILLE/PLANAVVIK
- Det er ett tradisjonelt etajeskille konstruert i tre i boligen med bjelkelag. I kjeller er det støpt gulv mot grunn, der deler av kjeller har tilfarergulv i tre.
- Det kontrolleres planavvik i 1. etasje opptil 10mm på strekker av 2m og opptil +-13mm på strekker av kontrollerte rom.
- Det kontrolleres planavvik opptil 18mm på strekker av 2m og opptil ca. tilsvarende for strekker av kontrollerte rom i kjeller.
Dette tilsvarer iht NS3600 tilstandsgrad2. Dette er ikke ansett som unormale avvik, men opplyses for bevisstgjøring ved eventuelle moderniserende tiltak der enklte opprettinger kan forventes.

TRAPP
- Det er en eldre tretrapp i boligen. Samsvarende for sin alder. Det er avvik til dagens forskriftskrav til denne. Det er ikke håndløpere på begge sider av trappeløp og vil kunne være større åpninger mellom trinn en dagens forskrift tilsier.
- Ved nedgang av trappeløp mot kjeller, møtes det en rør eller lignende som delvis står ut av plater på vegg (påforet konstruksjon). Det er ikke kjent årsak eller type rør. Det må anbefales å undersøke ytterligere hva dette er, eventuelt behov for å eksempelvis etablere en inspeksjonsluke for tilgang til denne.

KJØLEROM
- Det er etablert ett kjølerom i bod i kjeller. Eier opplyser at dette antagelig er fra byggeår. Det synes å være dels bygd opp som ett rom i rommet, men med del av dette mot yttervegg/grunnmur. Det er svært vanskelig å få tilstandsvurdert dette rommet uten fysiske inngrep i dette. Det anmerkes ett punkt mot grunnmur der det synes skjolder av fukt. Eier opplyser at dette har vært der i mange år, uten å ha sett noe utvikling i dette. Det må allikevel bemerkes, og gjøres kjent med dette, for å fange opp eventuelle utviklinger i dette.
Ett kjølerom er på generell basis ansett å være en risikokonstruksjon som vil kunne være utsatt for kondens og derfor fuktproblematikk. Det må belyses å oppfordres til jevnlig overvåking.
Eier har opplyst at det fungerer på en god måte og at nåværende eier ikke har hatt utfordringer med dette.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanlyse ved salg av bolig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER
Vi kjøpte det i 2008 da ble følgende gjort.
- Drenering rundt huset gjort av Gravemaskin firma Bråthen og Edvardsen.
- Byttet alt av el installasjon med nye sikringer, brytere, lys og kontakter.
- Ny isolert trippel garasje bygget av huseier.
- Nytt bad med gips og helsmurt med membran. nytt sluk og røropplegg. Alltid vært brukt dusjkabinett. Kabinett er byttet ut i 2019.
- Vaskerom med nytt sluk, membran og fliser.
- Byttet vinduer på kjøkken.

2010: - Bad nede utført med rupanel, gips og helsmurt med membran før flis legging. Alt av rør og sluk er nytt i gulv. Nytt el anlegg. Nytt takstein ute med beslag, renner og nedløp.
2016: - Byttet resten av vinduer og dører. Kledd om huset med liggende DF og Tyvek vindperre.
Etablering av basseng og uteområder med fliser og Trex gulv på veranda.
Nytt ildsted i stue utført av Fyr og Flamme Halden.
Etterisolering av loft utført av Svein Lund.
2019: - Asfaltert gårdsplass, granitt støttemurer.
2020: - Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken med kompositttplater. Fremvist fdv- med sjekklister for utførende. Ligger i boligens boligmappe.
2022: - Ny varmepumpe i garasjen.
2024: - Ny carport av type Renson.

Det er fremvist/ligger tilgjengelig fdv-dokumentasjon for kjøkken, og en del av det elektriske arbeidet som er utført på adressen. Samsvarserklæringer er beskrevet for punkt angående elektrisk anlegg. Det er ikke fremvist dokumentasjon for asfaltert gårsplass, varmepumpe eller carport som opplyses utført de siste 5 årene.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19: Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	135			60	135	
Kjeller	123				104	19
SUM BYGNING	258			60	239	19
SUM BRA	258					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		66				66
Uthus ved basseng		8				8
Bod ved garasje		7				7
SUM BYGNING		81				81
SUM BRA	81					

BRA-i:

1. etasje:
- Entre, toalettrom, gang, 3 soverom, bad, 2 stuer, kjøkken og vaskerom.

Kjeller:
- Gang x 2 bod/teknisk rom, stue, 2 soverom, bad.

BRA-e:

Garasje og 2 uthus/boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Det kontrolleres takhøyder mellom 2,37m-2,40m i 1. etasje.
- Det kontrolleres takhøyder mellom 2,22,2,30m i underetasjen.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

TBA
- Det er valgt og ta med areal for terrasser med oppbygd konstruksjoner, og ikke alt areal som er belagt med fliser i terreng. Dette vil da gjelde terrasse ved stue og terrasse ved soverom 1, samt områder ved inngangsparti og ved bod/uthus til bassengområdet. Det er store uteområder som er opparbeidet med flislagte overflater lagt i drenerende masser med pukk, opplyst av eier.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE
- Det er oppført en trippel-garasje på tomten. Oppført med støpt plate mot mark. Murt ett skift med lettklinkerblokker. Oppført med opplyst isolert bindingsverk med 10cm isolasjon. Utvendig er garasje kledd med liggende trekledning, som er overflatemalt. Taket er valmet, antatt med prefabrikkerte takstoler i tre. Utvendig tekking av garasje med betongstein. Det er en lukke takkosntruksjon og ikke mulig å verfisere oppbygging/kontruksjon uten inngripende tiltak.

- Garasjen inneholder 2 garasje/bodrom. Benyttelse på befaringsdag med 2 garasjeplasser og ett treningsrom. Det er delt mellom garasje og treningsrom med vegg, men med innvendig tilgang via dør i denne.
Garasjen har isolerte leddporten, som styres av elektriske port åpnere.
Overflater er behandlet med epoxy på gulv, det er innvendig plater mot vegger (trefiber) og himlinger antatt (gips).
Det er montert en luft til luft varmepumpe til garasjerommet.
I enden av garasjen utvendig er det montert en aluminiumskonstruksjon, som åpen carport.

Merknader
- Det er utvendig svak bortledning av takvann i bakkant av konstruksjon. Syner merker/sår i mur i aktuelt området i overgang støpt såle og mur, som det må forventes noe reparasjoner og bortledning av takvann. Det er mosedannelser på større deler av tekkingen, og det kan forventes å måtte gjøres vedlikeholdene arbeid til dette.
Overflater innvendig har oppsprekkinger i plateskjøter.

UTHUS/BOD
- Det står en enkel trekonstruksjon/bod frittliggende på tomten ved innkjørsel. Dette er ansett som en enkel trekonstruksjon med benyttelse som uthus/bod. Det er lite tilgjengelighet for fundamenteringen til denne. Kledningen går nærmest ned til terrenget av pukk rundt denne.
Etasjeskille og bindingsverk i tre. Uisolert. Utvendig kledd med liggende kledning. Taket er saltak som er tekket med shingel. Ingen takrenner eller nedløp til denne.

Merknader
- Det er en enkel konstruksjon, uisolert. Kledninger er nærmere terreng en anbefalt og svært utsatt før livstidforkorting av dette. Det er en enkel tredør som slår i karmer. Ingen takrenner eller nedløp montert. Totalt sett en enkel bod, det må forventes svekkelser og behov av tiltak til.

UTHUS/BOD TIL BASSENG
- Det er etablert/ført opp ett uthus/bod opplyst i forbindelse med lagring og teknisk rom for basseng. Oppført av eier 2016. Oppført med bindingsverksvegger med 10cm isolasjon. Syner tegn til normal utførelse med vindsperreduk, sløyfer og musebånd. Utvendig kledd med liggende kledning. Antar dette er royalimpregnert eller lignede. Taket er pulttak med takpapp. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Innvendig er det flislagt gulv og malte plater på overflater.

Merknader
- Det er stående tett på hekk/beplantning. Syner grønskedannelse som normalt for dette. Men opplyses for å avklare forventning om behov av vedlikehold.
Det er ikke kjent for undertegnede funksjonalitet eller drift av basseng, og det må ytterligere undersøkes og avklares med eier drift av dette. Det er lagring og teknisk rom ansett som benyttelse av dette. I forlengelse av dette bygget er det anlagt utedusj, mot terreng/drenerende masser. Dette er ett området med 3 vegger, og ikke ett lukket rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

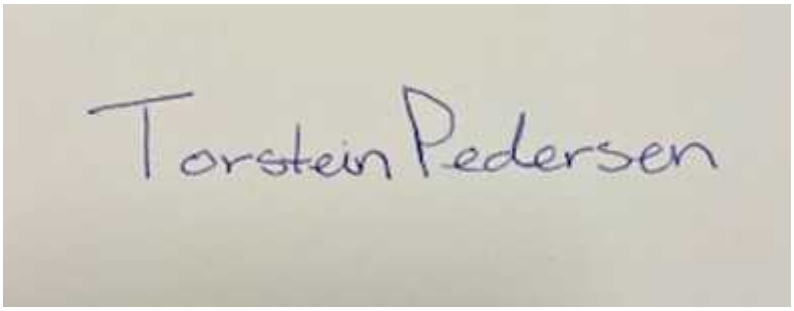
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

19/02/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Byggegrunn og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette.
I følge NVE ligger boligen i ett område hav-, fjord- og strandavsetning. Boligen ligger i ett aktsomhetsområdet for kvikkleire og marin leire.

- Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
- Grunnmur med leca, som er pusset/slemmet utvendig. Innvendig er grunnmur kledd og ikke tilgjengelig.
- Eier opplyser at det ble anlagt ny drenering og drenerende masser rundt boligen i 2008. Med opplysning om at dette er utført av firma Bråthen og Edvardsen. Kontroll av dreneringen og de drenerende massene er naturlig nok begrenset.
- Takvann ledes i drensrør. Ikke kjent hvor disse går videre, men kan anta at de ledes ut i terreng bort fra konstruksjon.

Merknader: - Det er gått av og sprekt opp i puss ved overgang trapp/terreng på gavl vegg mot nord. Det kan forventes reparasjoner mot puss i området, og kan overvåkes over tid for eventuelle utviklinger.
- Som normalt er nedre del av grunnmur over terreng med mer slitasje mot overflater. Anses som normal til alder, men belyses for å være oppmerksom og undersøke behovet av vedlikehold over tid.
- Det er laget lysgraver i områder det er etablert vinduer i grunnmur der terrenget tilsier behov av dette. Mindre fall en anbefalt vekk fra konstruksjon i disse områdene, som kan overvåkes. Det er godt takutstikk som skjermer noe, men må påses at det ikke samles vann/snø. Vindu på gavl mot nord ligger omtrent jevnt med terreng, uten at det er noe særlig avrenning bort fra dette. Belyses for risiko for vanninntreng ved mye vær. Det kan anbefales tiltak mot dette, og overvåking av dette området.
- Det påvises områder med grunnmursplast, der topp/kantlist har løsnet. Anbefalt tiltak om å feste denne slik at ikke vann unødig trenger mellom denne og grunnmur og i så måte øker belastning på konstruksjonen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det er asfalterte områder i gårdsplass. Etablert drenerende masser med pukk mot grunnmur. Pukket i lysgraver etablert ved nye vinduer mot kjeller.

Merknader: - Det er områder som har mindre fall bort fra grunnmur enn anbefalt. Det er mindre områder rundt boligen som har mindre fall bort fra grunnmur den det som anbefales. Det er noe motfall mot vinduer i enkelte lyskrevaver. Det anbefales å utføre tiltak som sørger at vann ledes vekk fra grunnmur og konstruksjoner. Tilstandgraden belyser behovet for overvåking. Tg1 anvendes ikke på dette punktet.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger over grunnmur er med isolert bindingsverkvegger, normalt for sitt byggeår med 15cm isolasjon. Det er fasader som er kledd med liggende kledning i tre, som er overflatebehandlet.
Ved undersøkelser mot konstruksjon, indikeres normal utførelse. Det er synlig musebånd/tetting i underkant av kledningen/konstruksjonen.
Eier opplyser at fasader ble kledd om i 2016, der det ble benyttet ny vindsperreduk, og sløyfer.
Det synes å være tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. Oppbygging og ventilering kan kun fullt ut verifiseres ved fysiske inngrep i konstruksjonen.

Merknader: - Vannbrettsbesalg uten oppbrett, som alltid anbefales. Uten tilstrekkelig oppbrett mot sider av beslag vil aktuelt området være mer værutsatt, som kan være forkortende for levetid. En slik utførelse vil kunne kreve hyppigere vedlikeholdsintervall. Påpekes at det er gode utsikt fra taket som skjermer deler av veggen, men nevnes for bevisstgjøring og mulighet for kontroll av områder på lengre sikt.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdører i malte trekarmer, opplyst fra 2016.
- Modul hoveddør 10x21. Vaskerom 9x20. Kjeller 9x20.
- Ytterdører har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.
- Det er en stor skyvedør soim gir tilgang til terrasse fra stue. Også i trekarm og 2- lags glass.
- Modul 9x20.
- 2- lags glass.
- Balkongdører har ok funksjon ved åpning og lukking, slår litt i utvendig markise. Skyvedør glir godt og har ok funksjon.

VINDUER
- Eier opplyser at det ble byttet vinduer på kjøkken 2008, og resten av vinduer og dører ble skiftet i 2016.
- Vinduer i boligen er i malte trekarmer.
- Toppsvingte og fastkarms-modeller. Det er noe forskjellige produsenter og dateringer synlig i glass. Påviste dateringer 2008, 2011, 2015, 2019. Enkeltstående vinduer antas å være noe eldre. Blyglassvindu i stue.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

- Det er normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes. Tilstandsgrad velges på totalvurdering av relativt nyere dører og vinduer, men påpekes at merknader må leses, og tiltak/overvåking kan forventes.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Merknader: - Bemerker overkant av enkelte vinduer innsatt i kjeller. Der byggeskum er synlig spesielt i overkant. Kan forventes noe utbedringer av dette, for å sikre tett og god utførelse over tid.
- Det er ikke overbygd ved nedsenket vindusgraver i terreng. Det kan bli utsatt for snø og store snømengder som smelter, og på så måte belaster konstruksjonen i større grad. Tiltak kan iverksettes både for å forhindre snøsamlinger og avrenning bort fra vinduer og konstruksjoner. Snømengder kan redusere rømningsmuligheter.
- Balkongdøren fra sov1 slår i markise som begrenser funksjonen en viss grad. Kan iverksettes tiltak etter behov.
- Det er ett blyglassvindu i stue. Nevnes da dette vil ha en høyere u-verdi/ varmetap en øvrige moderne 2- lags isoleringsglass-vinduer.
- Det er påpekt noe svekkelser/behov for tiltak til avrenninger fra vinduer i grunnmur, og ferdigstillelse i overkant av disse i foregående punkter.

4. Tak

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilering/lufting.

Boligen har valmet tak. Konstruert med prefabrikkerte takstoler i tre. Konstruksjonen ventileres i takfot, ved etablerte luftespalter ved pappskott montert.
Takkonstruksjonen fremstår stabil og i ok stand, samsvarende med sin alder.

Taket er besiktiget fra loft, fra bakkenivå og fra stige i takfot på tilfeldige steder.

Merknader: - Det påvises lokale områder ved overkant av bad og gradrenne til inngangsparti, der det er synlig større svertinger i undertak. Synes også mindre tegn til dette i andre områder. Dette belyses og gis tilstandsgrad under punkt for tekking og loft.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå, og fra stige i takfot på tilfeldige utvalgte områder. Det er sleipt og glatt på overflater og ikke ansett som sikkerhetsforvarlig å ta seg opp på tekkingen. Det er montert ett boblekar på terrasse som vanskeliggjør direkte tilgang til feiestige som er montert på tekkingen.

Taket er tekket med betongstein. Bygd opp med asfaltimpregnert undertaksbelegg på bordet taktro, sløyfet og lektet med normal for sitt byggeår. 11mm sløyfer og 23mm lekter synes ved løft på takstein på tilfeldige utvalgte steder.
Eier opplyser at selve tekkingen (taksteinen) ble skiftet i 2010. Da også med utskiftinger av takrenner som er i plastbelagt stål.

Merknader: - Skjolder på undertak. Dette er i området på loft over badet i 1. etasje. Dette er påvist i ett veldig lokalt området, som gjør at det må varsles om ytterligere undersøkelser og tiltak etter behov. Dette kan være som følge av luftlekkasjer fra 1. etasje som har skapt lokal kondensproblematikk, men kan også ha sammenheng med svekkelser i tekkingen funksjon. Det er varslet eier, som skal videre undersøke i området. Det er behov av overvåking til dette og må påvises å utbedres området for problematikken.
- Det er en del mosedannelse på tekking. Dette gir indikasjoner om at det må forventes å gjøre vedlikehold. Uten videre tiltak vill dette kun akkumulere og svekke tekkingens funksjon. Tekkingen er opplyst skiftet i 2010. Normal levetid 30-50år.
- Det er ikke montert snøfangere på hele taksider. Takets helningsgrad og overflater tilsier at dette må monteres.
- Undertaksbelegg, sløyfer og lekter mot slutten av forventet brukstid. Kan antas å være fra byggetid, og mot slutten av forventet levetid, og i ett intervall der svekkelser kan oppstå.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Det er tilgang til loftet via nedfellbar loftsstige på ett av soverommene i 1. etasje. Det er en kaldtloftskonstruksjon kontruert i trevikre, med prefabrikkerte takstoler i valm utførelse.
Konstruksjonen er godt ventilert via etablerte takutstikk rundt boligen.
Konstruksjonen er opprinnelig med 15cm isolasjon. Eier opplyser at det ble etterisolert med blåseisolasjon i 2016, og kontrolleres ett sted mellom 35-40mm i konstruksjonen.
Konstruksjonen fremstår stabil og i ok stand, med påpekt svekkelser i merknad.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Skjolder på undertak. Dette er i området på loft over badet i 1. etasje. Dette er påvist i ett veldig lokalt området, som gjør at det må varsles om ytterligere undersøkelser og tiltak etter behov. Dette kan være som følge av luftlekkasjer fra 1. etasje som har skapt lokal kondensproblematikk, men kan også ha sammenheng med svekkelser i tekkingen funksjon. Det er varslet eier, som skal videre undersøke i området. Det er behov av overvåking til dette, og det må avklares årsak slik at rett tiltak kan iverksettes for å stoppe denne utviklingen, og videre svekkelse av konstruksjonen. Dette varsles om også mot slutten av denne rapporten.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

- Det er etablerte markterrasser/uteområder med fliser lagt på plastsokler eller lignede. Det er flere støpte hagemurer. Opplyst av eier er markterrasser anlagt på drenerende masser av pukk.
- Det er en terrasse med tilgang fra soverom1 der det er en bjelkelagskonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjoner. rekkverk med stående spiler og malte overflater. Flat topprekke.
- Med tilgang fra skyvedør i stue og fra terreng er det etablert en terrasse omkranset av støpte hagemurer. Her er det lagt terrassebord med kompositt-lignende materialer. Det er mindre enn 0,5m over terreng og ikke ansett å være behov av rekkverk. Det er nedfelt/bygd rundt utvendig spa/boblebad på denne terrassen.

Lite tilgang til oppbygging av terrassen, men fremstår som stabil og i god stand.

Merknader: - Det er noe av fliser som ligger litt ujevnt og må forventes justert. Dette er i liten grad, men behov for lokale utbedringer.
- Rekkverk på terrasse med tilgang fra soverom1 er ca. 90 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Overflatebehandling er i ferd med å sprekke opp, og må forventes overflatebehandlet om ikke land tid. Det er ingen rekkverk eller sikring av inngangspartiet. Dette ligger mer en 0,5m over terreng og har krav til sikring.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det er tilgang til badet i 1. etasje via gang. Badet er flislagt på gulv og vegg med malt slett himling og etablere spotter. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp til sluk. Det er laget en halvvegg med glassbyggerstein mot rygg av dusjkabinettsom skiller av rommet.

- Overflater fremstår i stort sett hele og funskjonelle, uten større skader.
- Himlingen er funksjonell.
- Det er kun naturlig avtrekk fra rommet. Det er tilluft fra tilstøtende rom via spalte under terskel.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjkabinett med avløp til sluk. Vegg med glassbyggerstein.
- Baderomsinnredning med 2 servanter og underskap. Fremstår i normal stand.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: - Det er gått av litt av flisfuge ved området som går som innhuk mot tilstøtende soverom. Det må forventes reparasjoner til dette.
- Det er montert spotter i himling. Påviser det som kan synes som kondensproblematikk på loftet over. Det bør ytterligere undersøkes om det kan være noe luftlekkasjer rundt spotter. Dette punktet er nevnt ved punkt 4.1 og 4.2, samt at det varsles ytterligere undersøkelser til dette mot slutten av denne rapporten.
- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet på badet er flislagt.

- Overflater flis fremstår hel og i ok stand, uten større sår eller sprekker i overflater eller flisfuger der dette er synlig.
- Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep, men eier opplyser at dette er utført. Terskel ligger ca. 50mm over fliset gulv.
- Gulvet er lite utsatt for jevnlig vannsøl ved dagens bruk med dusjing i dusjkabinett.

Merknader: - Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.
- Det påvises områder med mindre bom i flis. Med dette menes at flis ikke har full limdekning mot underlaget. Dette i området ved fremkant av kabinett og ved innhuk i rommet. Det er ikke påvist skader som følge av dette, men opplyses da områder vil kunne være mer utsatt for oppsprekking ved blant annet støtskader.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.
Eier har opplyst at badet ble rehabilitert i 2008, med helsmurt membran, nytt sluk og røropplegg.

- Sluket er plassert under kabinett. Avrenning fra kabinett lagt i sluket. Det er ett plastsluk med synlig klemming og tegn til slukmansjett. Det er ved enkel test ansett som normalt avrenning i dusj og servanter.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende toalettrom og kontrollert med pigger i konstruksjonen uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: - Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Badet er nå mellom 16-17 år gammelt, og det må forventes å være i siste halvdel av forventet levetid. Påpekes en bruk med kabinett som begrenser belastning direkte på overflater ved dusjing, men også at rommet ikke har hatt mekanisk avtrekk som må anbefales og nå kreves i våtrom.
- Det kan ikke påvises tilstrekkelig mansjetter til gjennomføring av avløpsrør, og det er opplyst men ikke dokumentert utførelse av badet.

7.2 Vaskerom 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er tilgang til vaskerom fra kjøkken og fra ytterdør til vaskerom. Rommet er flislagt på gulv, panel på vegg og himling. Innredet med baderomsinnredning med laminert benkeplate.
Rommet benyttes som kombinert vaskerom, bod og entre. Opplyst at rommet er originalt, men det ble lagt ny membran og fliser på gulv 2008. Det er litt lagring og benyttelse av rommet på befaring som begrenser overflater noe.

- Overflater med panel på vegger. Det er sokkelflis, mindre en 5cm over gulv på side ved innredning og vanninstallasjon.
- Overflater fremstår i ok stand, samsvarende med alder og bruk.
- Det er kun naturlig ventilering i rommet, via veggventil. Sitter også en delt naturlig ventil som omtrent halvveis er dekt med innredningens overskap i himling.

UTSTYR/INNRENDINGER
- Det er en innredning med kum og overløp i rommet.
- 1- greps blandebatteri.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: - Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner. Normalt for tid for oppføring av selve boligen, men det må anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
- Innredning i ok stand. Mindre behov av justeringer i enkelte skap.
- Det er ikke påviste fuktbestandighet i materialer i våtsoner. Det er ikke påviste nevneverdige skader av dette, men kan anbefales at det iverksettes tiltak som sikrer overflater i områder som er utsatt for vannsprut/søl.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er flislagt.

- Overflater med flis på gulv i ok stand, samsvarende med alder og benyttelse av rommet. Det er normal slitasje på overflater som samsvarer med bruk som både vaskerom, bod og entre.
- Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser anses som ivaretatt da det er mer en 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp terskler mot kjøkken og utgangsdør. Det er lokalt ledene fall mot sluk i rommet og lekkasjevann vil synliggjøres.

Merknader: - Det er noe forringelser i flisfuger og slitasje på overflater av flis. Dette ses i sammenheng med benyttelsen av rommet, og fremstår i stort sett i ok stand.
- Det er montert sokkelsflis mot vegger som er mot innredning og der vanninstallajsoner er montert. Mindre ufullstendige øvre del av flisfuger til disse. Denne er mindre enn 50mm som er i underkant av det som er definert som våtsone. Rommet for øvrig er det montert lister i treverk. Det kan ikke påvises fuktbestandighet minimum 25mm til alle rommets ytterkanter i hele rommet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

- Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer. Eier opplyser at det ble smurt membran i 2008, da det ble lagt ny flis på gulvet.

- Sluket er plassert under innredning. Det er et plastsluk med funksjonell avtagbar vannlås. Det påvises klemring og tegn til slukmansjet/membran. Det er anses som normal avrenning til sluk via kum og avløpsrør fra denne ved enkel test av dette.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende bod i kjeller og kontrollert med pigger i konstruksjonen uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader: - Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Badet er nå mellom 16-17 år gammelt, og det må forventes å være i siste halvdel av forventet levetid. Påpekes en bruk med begrenset belastning direkte på overflater og rommet skal være lite utsatt for vannsøl, men også at rommet ikke har hatt mekanisk avtrekk som må anbefales og nå kreves i våtrom.
- Det er opplyst ny utførelse i 2008, men ikke mulig å verifisere produkter eller utførelse da det ikke er dokumentasjon til dette.

7.3 Bad kjeller

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ett bad med tilgang fra gang i kjeller. Badet er flislagt på gulv og vegg, med malt slett himling. Dusjing skjer på overflater i bygd nisje.
Eier opplyser at dette badet ble bygd nytt i 2010.

- Overflater er flislagt mot vegger. Fremstår i ok stand uten større sår eller riss.
- Himlingen er funksjonell.
- Det er mekaniske avtrekk i rommet. Dette gjeldene både ved dusjnisje og ved badekar. Avtrekk ut av boligen.
- Det er tilluft fra tilstørende rom via spalte under dør.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusj med tak og hånddusj.
- Baderomsinnredning med 2 servanter og underskap.
- Badekar/boblekar.
- Vegghengt toalett.
- Dusjvegg i klart glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: - Det er mindre forringelser av flisfuger og svertinger av av disse, som ses sammen med alder. Det er tendenser til glipende og manglende vedheft til elastisk fuge mellom gulv og vegg. I mindre grad, men må overvåkes og kan forventes skiftes/utbedres i aktuelle områder.
- Dusjveggen som begrenser dusjområdet lukkes ikke helt/holdes lukket. Dette er ikke ett krav men opplyses for å kunne iverksette eventuelle tiltak ved behov.
- Det er røket en del av dusjen. Bryter mangler og er synlig slitasje på denne. Det må forventes utbedringer av denne.
- Det er belagt innvendig folie mot glass i vindu. Dette sprekker opp og har synlig slitasje. Må forventes skift/utbedringer ved behov.
- Skåret ut i samme flis for alle gjennomføringer i underkant av servant. I så måte ikke fuktbestandig materiale (flis) i området rundt disse gjennomføringene. Syner smurt membran som tekking, men ikke tilstrekkelig med mansjett rundt avløpsrør, som kan være utsatt ved eventuelle lekkasjer i området.
- Det gjøre en enkel funksjonstest av innredninger. Det er ikke fult ut funksjonstesting av badekar/boblekar, men ikke nevnt noe om utfordringer med dette av eier.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet på badet er flislagt.

- Det er flislagt gulv. Synes steinflis/mosaikkflis i dusjområdet, men øvrig i rommet keramisk flis. Dusjområdet er delvis avgrenset/nedseket.
- Det anses som tilfredsstillende fall på gulv til funskjonskrav i forskrift, med 1:50 fall 0,8m fra dusjens nedslagsfelt.
- Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt. Det kontrolleres høydeforskjell mellom 25-29mm mellom topp slukrister og topp flis ved terskel Terskel ligger i tillegg ca. 20mm over flis. Eventuell oppbrett av membran mot terskel kan kun verifiseres ved inngrep.

Merknader: - Det er noe forringelser i flisfuger. Samsvarende med alder. Det dusjes direkte på overflater og badet har en levetid på nå ca. 14-15 år. Det må anbefales å overvåke tegn til svekkelser i overflater og flisfuger.
- Det er gått av en sprekk i flisfuge rett fremfor badekar. Det er påvist bom i flis i samme området. Med bom i flis menes at det er ikke full limdekning til underlaget. Ved en slik tilstand kan slike skader oppstå lettere ved eksempelvis støtskader. Det må utføres lokale tiltak mot den sprukne flisfugen for å sikre at vann ikke trenger inn under flis.
- Det er noe trapping/sprang i flis. Dette er ikke i stor grad, men nevnes da dette er synlig i mindre områder.
- Det er under 1:50 fall 0,8m fra sluket under badekar. Måler ca 10mm mot tilfredsstillende funksjonskrav i forskriften på 16mm.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

- Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.
Eier opplyser at det her ble bygget ett nytt bad i 2010. Opplyst med smøremembran benyttet som tettesjikt.

Det er 2 sluk i rommet. Det er ett plassert i dusjens nedsalgsfelt og ett ved badekar, som har avløp fra dette ført til det sluket. Det er plastsluk med funskjonellee avtagbare vannlåser. Det er synlig klemring i festet til sluk, og synes tegn til slukmansjetter.
Ved enkel test anses det som normal avrenning i sluk og avløp i rommet.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende gang og kontrollert med pigger i konstruksjonen uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Dette mot bakside av badekar. Det er valgt dette området, da det var usikkerhet rundt utførelse og oversiktlighet i området som tilstøter selve dusjsonen.

Merknader: - Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Dette badet er opplyst bygd i 2010, og med det 14-15år. Det har vært dusjing direkte på overflater, som er mer belastende for overflater en eksempelvis bad med dusjing i lukket kabinett. Sett i sammenheng med badets alder og benyttelse, må det forventes at bad og tettesjikt er mot siste del av forventet brukstid. Det er opplyst men ikke kjent/verifisert utførelse da det ikke er dokumentert utførelse eller produkter benyttet.
- Det er tatt ut ett større hull i flis under baderomsinnredning. Normal ikke veldig utsatt for vannsøl, men det kan ikke påvises tilstrekkelig benyttelse av rørmansjett i området. Dette medfører at i ytterste konsekvens at dette området er mer utsatt ved plutselig oppstående vannlekkasje, for eksempel.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, malte plater og flis mellom benkeskap på en side og trefiberpanel i himling.

- Kjøkkeninnredning i fra 2020. Opplyst Drømmekjøkken som produsent.
- Underskap og en side med etasjehøy innredning og integrerte hvitevarer.
- Kompositt benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Det er etablert komfyrvakt og lekkasjesikring.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking. Kjøkkenet er nest inntil nytt og samsvarer med sin alder.

VENTILATOR
- Mekanisk forsert avtrekk, via kullfilterløsning i koketopp.

FUKTSØK
- Det er utført fuktsøk med egnet fuktmålerverktøy uten å indikere tegn til fukt i konstruksjoner eller på normalt utsatte områder.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Stekeovner, mikrobølgeovn, og kaffemaskin. Tofløyet kjøleskap, med fryser og isbitmaskin. To vinskap.
- Induksjons koketopp. Ventilator i koketopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nedlimt kum og 2- greps blandebatteri.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det er naturlig ventilering i rommet med veggventil. I tillegg til en kullfilterløsning i koketopp. Kullfilter i koketopp.
Med kombinasjon naturlig avtrekkskanal i rommet og kullfilter gis det TG2 iht NS3600. Dette sammenfattes og gis tilsandsgrad under punkt for ventilasjon, men påpekes under dette punktet for å belyse dette. Det kan anbefales å montere mekanisk avtrekk ut av rommet for å sørge for tilstrekkelig utlufting av matoss og avgasser ved matlaging.
- Det er ikke funksjonstetstet hvitevarer, eller sett beskrivelser av disse.
- Det er ikke mulig å kontrolleres lekkasjesikring i forbindelse med kjøleskap med montert isbitmaskin. Eier opplyser at det er lagt opp og montert dette, med sensor liggende i bakkant av selve kjøle/fryseskapet.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innvendig overflater i kjeller er med plateprodukter på vegger og panel og plater i himlinger. Det er ved stikkprøvekontroll sett oppbygging med innvendig påforing trukket litt inn i rommet og bort fra grunnmur som anbefales. Oppbygging av konstruksjoner kan ikke verifiseres ytterligere uten destruktive tiltak.
Det er etablere vinduer og veggventiler.
Det er ikke kjent om kjeller er innredet som i dag ved oppføring, eller om dette er gjort på senere tidspunkt. Vurdert til at ventilering er samsvarende med boligens oppføringsår, samt at det er etablert større vinduer i enkelte rom.

Merknader: - Påforet konstruksjon under terreng er en kjent konstruksjon å overvåke. Konstruksjonen er avhengig av funksjonell fuktsikring, og innvendig påforing vil kunne gjøre det vanskelig å på ett tidlig tidspunkt oppdage svekkelser i denne. Det belyses for å være oppmerksom på dette, og det anbefales å overvåke tilstanden i jevnlige intervaller.
- Innvendig er vegger kledd, og derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for riss, og oppsprekkinger innvendig.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er støpt gulv mot grunn i kjeller. Normal for byggeår kan det antas å være ca. 5cm isolasjon, uten at dette kan verifiseres. Det synes å være tilfaregulv i deler av etasjen.
Det er belagt gulv med flis, parkett og laminat som naturlig begrenser mulighet for kontroll under dette og oppbygging.

Merknader: - Tilfaregulv under terreng er på samme måte som innvendig påforet veggkonstruksjon kjent som en risikokonstruksjon. Dette belyses for å gjøre oppmerksom på dette, og at det kan kontrolleres tilstand over tid, og være oppmerksom på endringer i overflater og utviklinger av knirk som tegn på potensielle svekkelser. Overflater fremstår i ok stand der dette er mulig å kontrollere. Det er noe større møbler og lagring som begrenser undersøkelser av dette noe.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det er valgt å bore ett 73 mm hull mot påforet konstruksjon fra bod i denne etasjen. Det er kontrollert med egnet fuktmålerverktøy mot konstruksjonen, uten å påvise tegn til forhøyde fuktverdier ved denne øyeblikkskontrollen.

Merknader: - Det er rom i kjeller som ikke tilfredsstiller krav til varig opphold. Sett godkjente opprinnelige tegninger er ikke med definerte rom, men kan antas at det er gjort endringer fra tilleggsdeler (bodrom o.l) til hoveddel (soverom, stue, bad osv) Nevnes under lovligheter mot slutten av rapporten.
- Kan anbefales å gjøres kjent med boret hull, og å gjøre undersøkelser i området også i fremtiden, og se eventuelle utviklinger over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår med oppgraderinger

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er vanninstallasjon fra byggeår, men med oppgaderinger i forbindelse med rehabiliteringer og moderniseringer av bad og kjøkken i boligen.

- Det er vanninstallsjon i stort sett med rør i rør system, med fordelerskap lokalisert i kjeller. Det er kun ett av disse som har direkte tilgang på sluk i rommet. Eier opplyser at det andre av de to er koblet på avløpssystem i vegg.
Det er sett mindre kobberrør gjenstående i boligen. Dette bl. annet ved vaskerom.
- Det er avløpsrør i plast.
- Påvises stoppekran i bod i kjeller.
- Det er stakemuligheter på avløpsrør i boden i kjeller.
- Ved enkle tester av vannistallsjoner i boligen er det ikke påviste svekkelser. Det anses som normal vanntrykk og avrenninger.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader: - Det noe gjenstående kobberrør. Synlig på vaskerom. Antas å være fra byggeår, og med høyere alder enn jevnt over resten av vannrør.
- Ett av vannfordelignsskapne ledes ikke til rom med sluk. Opplyser koblet på avløp. Det er ingen mulighet for kontroll av dette for undertegnede, og det er ikke fremvist dokumentert utførelse.
- Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner i boligen. Uten slik spalte vil det kunne være vanskelig å oppdage, på ett tidlig tidspunkt, svekkelser og lekkasjer til denne. Enkelte slike innebygde sisterne har eget system for dette som kan frita denne spalten. Det er ikke kjent eller fremvist dokumentasjon for at denne kan fritas slik spalte.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for benyttelse av rørlegger ved oppgraderinger.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er lokalisert en bereder med Høiax som produsent , stående i delvis innbygd skap/hylleinnredning i bod i kjeller. Bereder har datostempling 2015, og volum på 300l. Den er tilkoblet stikk. Den er stående på støpt gulv.

Merknader: - Ikke påvist sluk i området hvor bereder står. Det er ett sluk i rommet/tilstøtende rom. Men vil ikke nå dit før tilstøtende rom. Det er mye lagring i området og lite tilgang til berederen.
- Tilkoblet stikk. Den har datostempling som tilsier at denne skulle vært fast tilkoblet. Beredere har tidligere vært tilkoblet stikk, men fra 2010 skal disse være fast tilkoblet, for å redusere fare for varmgang i stikk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er montert varmepumpe i stuen. Og også i garasjen er dette montert. Varmepumpe i garasje opplyst fra 2022. Varmepumpe i stuen fra 2014. Påvises ikke synlig svekkelser i områdene til disse. Vurderes fra alder.

Ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner.
Forventet levetid 12-15år.

Merknader: - Det må forventes at varmepumpe i stue er mot siste halvdel av brukstid, og svekkelser som følge av dette kan oppstå.
Det er ikke funksjonstestet disse i utstrakt grad.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i

Anlegget ble sist fornyet i

Det er en normal utførelse til ventilering av bolig oppført på 80-tallet, med oppgradering i forbindelse med badet i kjeller samt kjøkken.
Det er etablerte veggventiler med naturlig avtrekk, naturlig avtrekk/omløpsluft ved kullfilterløsning på kjøkken, samt etablert mekaniske avtrekk til badet i kjelleren.

Merknader: - Alle våtrommene har ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler. Det påpekes at dette er en normal utførelse fra byggeår, men at det i dag og ved modernisering rehabilitering av bad har dette som krav.
- Det er en kullfilterløsning med avtrekk i koketopp, sammen med naturlig ventilering i rommet via veggventil på kjøkkenet. Dette tilsvarer TG-2 iht NS3600. Det kan anbefales å etablere avtrekk i rommet slik at matos og avgasser fra matlaging, i tilstrekkelig grad blir ventilert ut av boligen, og ikke sirkulert inne i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1980

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 07.11.2017. Det foreligger ikke pålegg om utbedringer.
Eier opplyser at det ble byttet alt av el installasjon med nye sikringer, brytere, lys og kontakter i 2008.

- Sikringsskap lokalisert i entre/vindfang.
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse i sikringsskap.
- 24 fordelingskurser med 50amp overlastvern.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):
Næridsrødveien 14D, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Tore Geirtun Steen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 07.11.2017

SAMSVARSERKLÆRING/ER
Det foreligger samsvarserklæringer i boligens boligmappe.
- 14.10.2015 med beskrivelse: Opplegg strøm til vifte pipe. Elektrikkertjenesten Halden As.
- 20.11.2018 med beskrivelse : Bytte def. fotocelle. Elektrikkertjenesten Halden As.
- 30.08.2019 med beskrivelse: Installasjon kjellerstue. Riis Elektro AS.
- 07.05.2020 med beskrivelse: Bytte automatsikring. Riis Elektro AS.
- 16.12.2020 med beskrivelse: El arbeider i forbindelse med rehab av vaskerom. Riis Elektro AS.
- 09.07.2021 med beskrivelse: Montering av ladestasjon. Riis Elektro AS.
- 06.10.2021 med beskrivelse: Bytte termostat på vaskerommet.

Anlegg er kun visuelt besiktiget. El-anlegg er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmanns kompetanseområdet. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader: - Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider/endringer som er utført på anlegget etter 1.1.1999.Dette skal
foreligge for å verifisere at arbeider er gjort av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Opplyst nye installasjoner og sikringer, brytere, lys, kontakter osv fra 2008. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for dette.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det er fremvist ferdigattest for Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN, med tiltakets art: Etablering av et frittliggende, utendørs svømmebasseng på 10x4 meter. Bassenget har ikke noe bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bassenget er lukket og skal ikke kobles til offentlig V/A-nett. Datert 16.11.2016.
- Det forelegger midlertidig brukstillatelse, med bygningens art: Boligbygg, datert 15.06.1981.
- Det foreligger ikke ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

TRAPP
- Det er en eldre tretrapp i boligen. Samsvarende for sin alder. Det er avvik til dagens forskriftskrav til denne. Det er ikke håndløpere på begge sider av trappeløp og vil kunne være større åpninger mellom trinn en dagens forskrift tilsier.
-Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.

SIKKERHET
- Det er manglende høyde på rekkverk på terrasse ved soverom 1, og det er manglende rekkverk på inngangsparti som har en høyde over 0,5m over terreng.
Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
- Det er ikke etablert snøsikring/snøfangere på taket. Tekkingens overflate og helningsgrad tilsier at det må monteres snøsikring. Dagens forskrift til sikring er snøfangere på alle områder det kan oppholde seg mennesker.

ROM/ENDRINGER
Det er fremvist tegninger fra eier på boligen fra originalt av på befaringsdag. Det er avvik fra disse beskrevet under:
1. etasje:
- Tatt ned/fjernet en vegg ved originalt kjøkken. Ikke søknadspliktig tiltak.
Kjeller:
- Det er ikke definert rom på tegninger over plan kjeller på originale tegninger.
- Det er ett rom innredet som en stue. Dette rommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold med dagslysinslipp. Vil kreve tiltak for å få godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er gjort endringer på rom hva gjelder soverommene som er etablert i kjeller. Soverom etablert i midten av boligen har ikke rømnings godkjente vinduer eller godkjent dagslysinnslipp, og vil ikke tilfredsstille varig oppholdsrom.
- Det kan ikke synes å være etablert bad slik det er i dag på tegninger. Det er også innredet vegger i dette området for å etablere badet og få tilførende gang utenfor dette. Ved opprinnelig godkjennelse av rom som bod eller tilleggsdel er dette ett søknadspliktig tiltak.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRUKSENDRINGER/VARIGE OPPHOLDSROM

- Det er i kjeller etablert rom og bad som ikke synes å være opprinnelig godkjent for dagens bruk. Påpekes at rom ikke er definert på sette godkjente tegninger, men dette må avklares for lovlig bruk av de aktuelle rommene.

Overnevnte avvik bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og det kan påregnes søknadsprosess for å få boligen godkjent slik den fremstår i dag.

KONDENS/FUKTSKADER LOFT

- Det er synlig fra loftsstige mot takside mot gårdsplass over bad, at det er ett lokalt området med det som kan synes å være kondensskader/fuktskader mot undertak på loftet. Dett kan være utettheter i konstruksjon som gir luftlekkasjer opp mot loft i aktuelt området. Men det kan heller ikke utelukkes at det kan være utettheter fra utvendig side som har gjort disse skadene. Eier er opplyst om dette, og informerer om at det undersøkes og vil forsøkes å avdekkes problematikk. Det varsles allikevel at det kreves ytterligere undersøkelser til dette, da det vil uten videre tiltak mest sannsynlig kun akkumulere til ytterligere skader.

BASSENG

- Det er etablert basseng på uteområder, med tilhørende bod/uthus for styring av dette. Dette er ikke videre undersøkt iht forskrift til avhendingsloven, men må anbefales å tilegne seg både forståelse og kunnskap og drift og vedlikehold av ett slikt system.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det er gått av og sprekt opp i puss ved overgang trapp/terreng på gavl vegg mot nord. Det kan forventes reparasjoner mot puss i området, og kan overvåkes over tid for eventuelle utviklinger. - Nedre del av grunnmur med normal mer slitasje. Som normalt er nedre del av grunnmur over terreng med mer slitasje mot overflater. anses som normal til alder. - Det er laget lysgraver i områder det er etablert vinduer i grunnmur der terrenget tilsier behov av dette. Mindre fall en anbefalt vekk fra konstruksjon i disse områdene, som kan overvåkes. Det er godt takutstikk som skjermer noe, men må påses at det ikke samles vann/snø. Vindu på gavl mot nord ligger omtrent jevnt med terreng, uten at det er noe særlig avrenning bort fra dette. Belyses for risiko for vanninntreng ved mye vær. Det kan anbefales tiltak mot dette, og overvåking av dette området. - Det påvises områder med grunnmursplast, der topp/kantlist har løsnet. Anbefalt tiltak om å feste denne slik at ikke vann unødig trenger mellom denne og grunnmur og i så måte øker belastning på konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	- Det er områder som har mindre fall bort fra grunnmur enn anbefalt. Det er mindre områder rundt boligen som har mindre fall bort fra grunnmur den det som anbefales. Det er noe motfall mot vinduer i enkelte lyskrevaver. Det anbefales å utføre tiltak som sørger at vann ledes vekk fra grunnmur og konstruksjoner. Tilstandgraden belyser behovet for overvåking. Tg1 anvendes ikke på dette punktet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Skjolder på undertak. Dette er i området på loft over badet i 1. etasje. Dette er påvist i ett veldig lokalt området, som gjør at det må varsles om ytterligere undersøkelser og tiltak etter behov. Dette kan være som følge av luftlekkasjer fra 1. etasje som har skapt lokal kondensproblematikk, men kan også ha sammenheng med svekkelser i tekkingen funksjon. Det er varslet eier, som skal videre undersøke i området. Det er behov av overvåking til dette og må påvises å utbedres området for problematikken. - Det er en del mosedannelse på tekking. Dette gir indikasjoner om at det må forventes å gjøre vedlikehold. Uten videre tiltak vill dette kun akkumulere og svekke tekkingens funksjon. Tekkingen er opplyst skiftet i 2010. Normal levetid 30-50år. - Det er ikke montert snøfangere på hele taksider. Takets helningsgrad og overflater tilsier at dette må monteres. - Undertaksbelegg, sløyfer og lekter mot slutten av forventet brukstid. Kan antas å være fra byggetid, og mot slutten av forventet levetid, og i ett intervall der svekkelser kan oppstå.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Skjolder på undertak. Dette er i området på loft over badet i 1. etasje. Dette er påvist i ett veldig lokalt området, som gjør at det må varsles om ytterligere undersøkelser og tiltak etter behov. Dette kan være som følge av luftlekkasjer fra 1. etasje som har skapt lokal kondensproblematikk, men kan også ha sammenheng med svekkelser i tekkingen funksjon. Det er varslet eier, som skal videre undersøke i området. Det er behov av overvåking til dette, og det må avklares årsak slik at rett tiltak kan iverksettes for å stoppe denne utviklingen, og videre svekkelse av konstruksjonen. Dette varsles om også mot slutten av denne rapporten. Tilstandsgraden er valgt som en helhetsvurdering på loftet generelt, men påpekes at svikt i lokalt området må utbedres, og det et behov av tiltak til dette innen kort tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Det er noe av fliser som ligger litt ujevnt og må forventes justert. Dette er i liten grad, men behov for lokale utbedringer. - Rekkverk på terrasse med tilgang fra soverom1 er ca. 90 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Overflatebehandling er i ferd med å sprekke opp, og må forventes overflatebehandlet om ikke land tid. Det er ingen rekkverk eller sikring av inngangspartiet. Dette ligger mer en 0,5m over terreng og har krav til sikring.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Det er gått av litt av flisfuge ved området som går som innhuk mot tilstøtende soverom. Det må forventes reparasjoner til dette. - Det er montert spotter i himling. Påviser det som kan synes som kondensproblematikk på loftet over. Det bør ytterligere undersøkes om det kan være noe luftlekkasjer rundt spotter. Dette punktet er nevnt ved punkt 4.1 og 4.2, samt at det varsles ytterligere undersøkelser til dette mot slutten av denne rapporten. - Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. - Det påvises områder med mindre bom i flis. Med dette menes at flis ikke har full limdekning mot underlaget. Dette i området ved fremkant av kabinett og ved innhuk i rommet. Det er ikke påvist skader som følge av dette, men opplyses da områder vil kunne være mer utsatt for oppsprekking ved blant annet støtskader.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Badet er nå mellom 16-17 år gammelt, og det må forventes å være i siste halvdel av forventet levetid. Påpekes en bruk med kabinett som begrenser belastning direkte på overflater ved dusjing, men også at rommet ikke har hatt mekanisk avtrekk som må anbefales og nå kreves i våtrom. - Det kan ikke påvises tilstrekkelig mansjetter til gjennomføring av avløpsrør, og det er opplyst men ikke dokumentert utførelse av badet.
7.2.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Våtrommet mangler mekanisk avtrekk, noe som fører til at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette kan resultere i fuktskader på andre bygningsdeler. Uten tilstrekkelig luftutveksling vil fuktig luft forbli i rommet, noe som kan medføre skade på øvrige konstruksjoner. Normalt for tid for oppføring av selve boligen, men det må anbefales å etablere mekanisk avtrekk. - Innredning i ok stand. Mindre behov av justeringer i enkelte skap. - Det er ikke påviste fuktbestandighet i materialer i våtsoner. Det er ikke påviste nevneverdige skader av dette, men kan anbefales at det iverksettes tiltak som sikrer overflater i områder som er utsatt for vannsprut/søl.
7.2.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	- Det er noe forringelser i flisfuger og slitasje på overflater av flis. Dette ses i sammenheng med benyttelsen av rommet, og fremstår i stort sett i ok stand. - Det er montert sokkelsflis mot vegger som er mot innredning og der vanninstallajsoner er montert. Mindre ufullstendige øvre del av flisfuger til disse. Denne er mindre enn 50mm som er i underkant av det som er definert som våtsone. Rommet for øvrig er det montert lister i treverk. Det kan ikke påvises fuktbestandighet minimum 25mm til alle rommets ytterkanter i hele rommet.
7.2.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Badet er nå mellom 16-17 år gammelt, og det må forventes å være i siste halvdel av forventet levetid. Påpekes en bruk med begrenset belastning direkte på overflater og rommet skal være lite utsatt for vannsøl, men også at rommet ikke har hatt mekanisk avtrekk som må anbefales og nå kreves i våtrom. - Det er opplyst ny utførelse i 2008, men ikke mulig å verifisere produkter eller utførelse da det ikke er dokumentasjon til dette.
7.3.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	- Det er mindre forringelser av flisfuger og svertinger av av disse, som ses sammen med alder. Det er tendenser til glipende og manglende vedheft til elastisk fuge mellom gulv og vegg. I mindre grad, men må overvåkes og kan forventes skiftes/utbedres i aktuelle områder. - Dusjveggen som begrenser dusjområdet lukkes ikke helt/holdes lukket. Dette er ikke ett krav men opplyses for å kunne iverksette eventuelle tiltak ved behov. - Det er røket en del av dusjen. Bryter mangler og er synlig slitasje på denne. Det må forventes utbedringer av denne. - Det er belagt innvendig folie mot glass i vindu. Dette sprekker opp og har synlig slitasje. Må forventes skift/utbedringer ved behov. - Skåret ut i samme flis for alle gjennomføringer i underkant av servant. I så måte ikke fuktbestandig materiale (flis) i området rundt disse gjennomføringene. Syner smurt membran som tekking, men ikke tilstrekkelig med mansjett rundt avløpsrør, som kan være utsatt ved eventuelle lekkasjer i området. - Det gjøre en enkel funksjonstest av innredninger. Det er ikke fult ut funksjonstesting av badekar/boblekar, men ikke nevnt noe om utfordringer med dette av eier.
7.3.2	Bad kjeller Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Det er noe forringelser i flisfuger. Samsvarende med alder. Det dusjes direkte på overflater og badet har en levetid på nå ca. 14-15 år. Det må anbefales å overvåke tegn til svekkelser i overflater og flisfuger. - Det er gått av en sprekk i flisfuge rett fremfor badekar. Det er påvist bom i flis i samme området. Med bom i flis menes at det er ikke full limdekning til underlaget. Ved en slik tilstand kan slike skader oppstå lettere ved eksempelvis støtskader. Det må utføres lokale tiltak mot den sprukne flisfugen for å sikre at vann ikke trenger inn under flis. - Det er noe trapping/sprang i flis. Dette er ikke i stor grad, men nevnes da dette er synlig i mindre områder. - Det er under 1:50 fall 0,8m fra sluket under badekar. Måler ca 10mm mot tilfredsstillende funksjonskrav i forskriften på 16mm.
7.3.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca. 20 år. Dette badet er opplyst bygd i 2010, og med det 14-15år. Det har vært dusjing direkte på overflater, som er mer belastende for overflater en eksempelvis bad med dusjing i lukket kabinett. Sett i sammenheng med badets alder og benyttelse, må det forventes at bad og tettesjikt er mot siste del av forventet brukstid. Det er opplyst men ikke kjent/verifisert utførelse da det ikke er dokumentert utførelse eller produkter benyttet. - Det er tatt ut ett større hull i flis under baderomsinnredning. Normal ikke veldig utsatt for vannsøl, men det kan ikke påvises tilstrekkelig benyttelse av rørmansjett i området. Dette medfører at i ytterste konsekvens at dette området er mer utsatt ved plutselig oppstående vannlekkasje, for eksempel.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	- Påført konstruksjon under terreng er en kjent konstruksjon å overvåke. Konstruksjonen er avhengig av funksjonell fuktsikring, og innvendig påføring vil kunne gjøre det vanskelig å på ett tidlig tidspunkt oppdage svekkelser i denne. Det belyses for å være oppmerksom på dette, og det anbefales å overvåke tilstanden i jevnlige intervaller. - Innvendig er vegger kledd, og derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for riss, og oppsprekkinger innvendig.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	- Tilfarergulv under terreng er på samme måte som innvendig påført veggkonstruksjon kjent som en risikokonstruksjon. Dette belyses for å gjøre oppmerksom på dette, og at det kan kontrolleres tilstand over tid, og være oppmerksom på endringer i overflater og utviklinger av knirk som tegn på potensielle svekkelser. Overflater fremstår i ok stand der dette er mulig å kontrollere. Det er noe større møbler og lagring som begrenser undersøkelser av dette noe.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Det noe gjenstående kobberrør. Synlig på vaskerom. Antas å være fra byggeår, og med høyere alder enn jevnt over resten av vannrør. - Ett av vannfordelignsskapne ledes ikke til rom med sluk. Opplyser koblet på avløp. Det er ingen mulighet for kontroll av dette for undertegnede, og det er ikke fremvist dokumentert utførelse. - Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner i boligen. Uten slik spalte vil det kunne være vanskelig å oppdage, på ett tidlig tidspunkt, svekkelser og lekkasjer til denne. Enkelte slike innebygde sisterne har eget system for dette som kan frita denne spalten. Det er ikke kjent eller fremvist dokumentasjon for at denne kan fritas slik spalte. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for benyttelse av rørlegger ved oppgraderinger.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Ikke påvist sluk i området hvor bereder står. Det er ett sluk i rommet/tilstøtende rom. Men vil ikke nå dit før tilstøtende rom. Det er mye lagring i området og lite tilgang til berederen. - Tilkoblet stikk. Den har datostempling som tilsier at denne skulle vært fast tilkoblet. Beredere har tidligere vært tilkoblet stikk, men fra 2010 skal disse være fast tilkoblet, for å redusere fare for varmgang i stikk.
10.5	Ventilasjon
	- Alle våtrommene har ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler. Det påpekes at dette er en normal utførelse fra byggeår, men at det i dag og ved modernisering rehabilitering av bad har dette som krav. - Det er en kullfilterløsning med avtrekk i koketopp, sammen med naturlig ventilering i rommet via veggventil på kjøkkenet. Dette tilsvarer TG-2 iht NS3600. Det kan anbefales å etablere avtrekk i rommet slik at matos og avgasser fra matlaging, i tilstrekkelig grad blir ventilert ut av boligen, og ikke sirkulert inne i boligen.

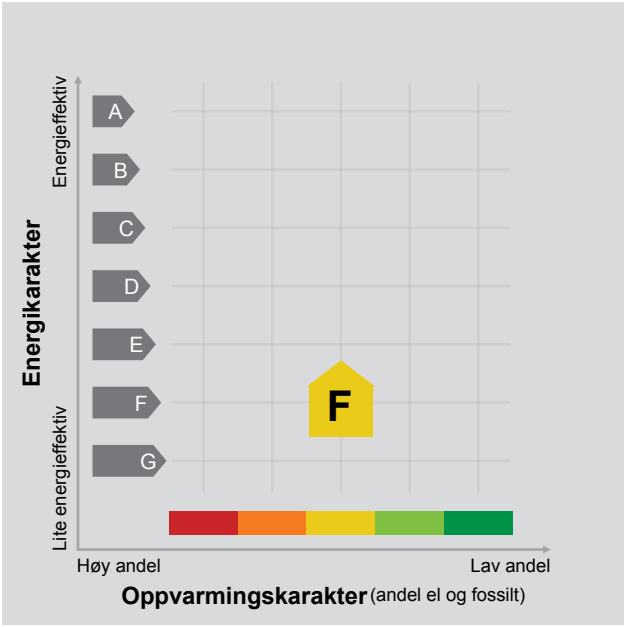
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

Adresse	Næridsrødveien 14D
Postnummer	1785
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145058252
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9135
Dato	14.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 67 Bnr.: 201 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Næridsrødveien 14 D
Gatenr:	5060
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1785 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:14.01.2025 kl. 15.08

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/8789-1/200 06.01.2014	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Skifteoppgjør STEEN TORE GEIRTUN F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2017/6967-1/200 04.01.2017	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

	Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
2023/279874-1/200 15.03.2023 14:25	** MASSETRANSPORT TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1980/1967-1/2 25.04.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 200 BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.
1984/1343-1/2 20.03.1984	BESTEMMELSE OM VANNRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/870267-1/200 08.11.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1980/1104-1/2 03.03.1980	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5
2020/1466980-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 67 BNR: 201
2024/675601-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 67 BNR: 201

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1980/1748-1/2 14.04.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1980/1899-1/2 22.04.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 200 BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.
1980/1901-1/2 22.04.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 2 Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 67 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 3

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654187/25540611
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 41

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1748	2	14.4.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1748/2
Uthentet 2025-01-15 13:48

DAGBOKFØRT
4 APR 48
14 [illegible] 01748
SORENSKRIVEREN I
HALDEN

Erklæring

Undertegnede eier av eiendommen

Åsaker 24 gnr/bnr 67/5 tomt nr.

heretter kalt

i Halden kommune

er med dette overfor Roger Nygård [illegible] (personnr.)

eier av eiendommen

Nøidsrødv. 14d gnr/bnr 67/201 tomt nr.

[illegible] i [illegible] 20 meter

fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding

datert.....og godkjent av Halden bygningsråd

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere

samme felles tomtegrense enn at avstand mellom bygninger på begge

sider av grensen blir min 8m.

Halden den 12/4-48

Astrid Magnussen
underskrift

130714 [redacted]
personnr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654184/25540596
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 44

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1104	2	3.3.1980	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	5	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): HALDEN

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 8/80

Midlertidig forretning for –

G nr: 67 | B nr: 209 | Festenr:

Adresse/Bruksnavn: Nøridsrødveien 14 D

Representasjonspunkt: X 126960 Y 39104 Z

Koordinatsystem: NGO 1952 | Kartblad: C 52

DAGBOKFØRT
80 1104
03.MAR.80 01104
SORENSKRIVEREN I HALDEN
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 19.januar 1980

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr: 67/3

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Astrid Magnussen

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato: 7/2-80 | Sak nr: 27/80

Beliggenhet og grenser er/~~er ikke~~ påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca.1100 kvm

I gebyr er innbetalt –

Beløp: oppmålingsgebyr kr.2000,- tinglysingsgebyr kr.30,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 25/2-82

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Halden, 25/2-80 , den

oppmålingsmyndigheten

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

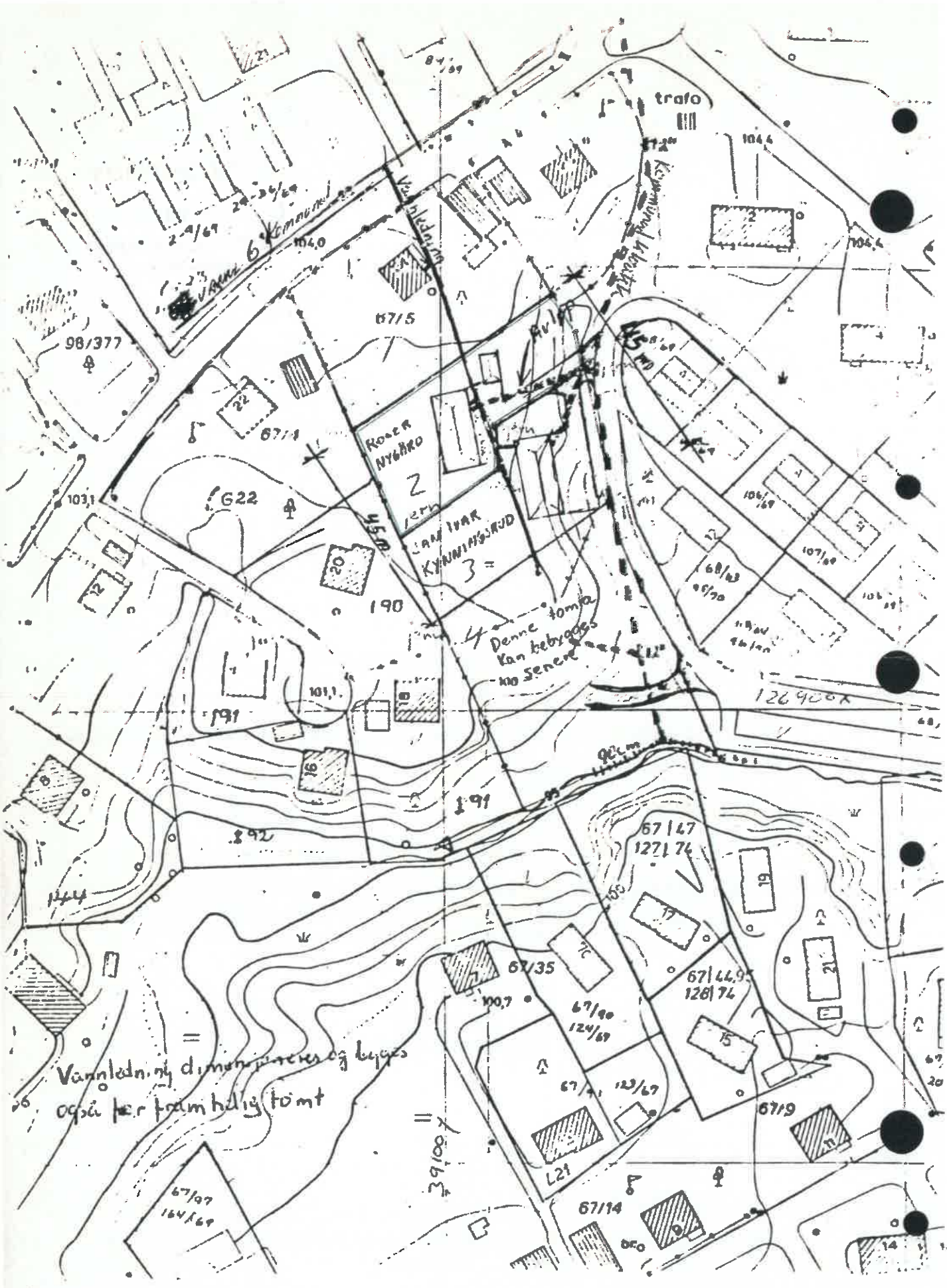
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato | Målebrev nr | Underskrift

6/80

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Eneretten: Kommunalforlaget AS, Oslo


trafo
67/5
98/377
67/1
G22
ROGER NYGÅRD
2
LARS IVAR KVANVIK SIRUD
3
Denne tomta kan bebygges inn senere
190
191
192
67/47
127/74
67/35
67/44,9
128/74
67/90
124/69
67/97
164/69
67/14
L21
67/19
Vannledning dimensjoneres og legges også for fremtidig tomt

C-52

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654190/25540626
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 40

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1901	2	22.4.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1901/2
Uthentet 2025-01-15 10:03

DAGBOKFØRT
22.APR.80 01901
SORENSKRIVEREN I
HALDEN

Erklæring

Undertegnede , eier av eiendommen. Asakveien 24

gnr/bnr 67/5

gir herved eieren av eiendommen. Næridsrødveien 14d

gnr/bnr 67/201

tillatelse til å føre vann-,~~spillvann-, og overvannsledninger~~, over min eiendom,samt rett til å foreta den nødvendige graving for eventuelle reparasjons og vedlikeholds arbeide.

Halden den 19/4-80

Astrid Magnussen

Underskrift.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654189/25540621
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 45

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1899	2	22.4.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	200	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1899/2
Uthentet 2025-01-15 10:06

DAGBOKFØRT
22 APR 80 01899
SORENSKRIVEREN I
HALDEN

X Erklæring X

Undertegnede , eier av eiendommen. Næridsrødveien 14c

gnr/bnr 67/200

gir herved eieren av eiendommen. Næridsrødveien 14d

gnr/bnr 67/201

tillatelse til å føre vann-,spillvann-, og overvannsledninger, over min eiendom,samt rett til å foreta den nødvendige graving for eventuelle reparasjons og vedlikeholds arbeide.

Halden den 21/4 80

Jan Ivar Kjønnigård

Underskrift.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654191/25540631
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 43

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1967	2	25.4.1980	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	201	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/1967/2
Uthentet 2025-01-15 10:06

80,-

DAGBOKFØRT
25 APR 80 01967
SORENSKRIVEREN I
HALDEN

X Erklæring X

Undertegnede , eier av eiendommen. Næridsrødveien 14d .....

..... gnr/bnr 67/201 .....

gir herved eieren av eiendommen. .... Næridsrødveien 14c .....

..... gnr/bnr 67/200 .....

tillatelse til å føre vann-,spillvann-, og overvannsledninger, over min eiendom,samt rett til å foreta den nødvendige graving for eventuelle reparasjons og vedlikeholds arbeide.

Halden den 21/4 80

Roger Myrvold
Underskrift. (Framtidig eier)

Halden 22/4-80 Astrid Magnussen
Underskrift (eier)

HALDEN SORENSKRIVERESK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654192/25540636
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 42

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1343	2	20.3.1984	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 86 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOK

20.03.84 01343 A V T A L E:

SORENSKRIVEREN I

Det er 14.03.1984 inngått følgende avtale vedrørende felles vannledning, 5o mm lo kg' spelrør, mellom eiere av:

67/5	Asakvn. 24	Magnussen, Astrid	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
68/4	Asakvn. 26	Berg, Roy	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
67/2ol	Næridsrødvn.14 d	Nygaard, Roger	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
67/2oo	Næridsrødvn.14 c	Kynningsrud,Jan Ivar	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
68/63	Næridsrødvn.12	Helgestad, Arne	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
68/64	Næridsrødvn.14	Olsen, Grethe	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.
67/2o4	Næridsrødvn.14 b	Olafsrud, Tormod	.....
g./bnr.	adr.	eier	fødselsnr.

Avtalen blir tinglyst på hver enkelt eiendom.

Avtaletekst:

1. Hovedvannledningen er å betrakte som felleseie og gjelder i hele dens lengde fra annborringspunktet på kommunal ledning til ender i delet mellom gnr. 67 bnr. 2oo og gnr. 67 bnr. 2o4.

2. Enhver utgift i forbindelse med vedlikehold eller skade på hovedvannledningen fordeles likt mellom eierne av eiendommene på nedsiden av det skadede stedet.

3. De respektive eiere er bare ansvarlig for vedlikehold og skade som skjer på oversiden av sin egen vannlednings-tilkopling til hovedvannledningen.

4. Utgifter i forbindelse med skade og vedlikehold på anborrings-stedet og stikkledninger belastes stikkledningens eier.

5. Hver eier har rett til å legge og ha liggende stikkledninger over de andre eiendommer i den utstrekning det er nødvendig.

6. Ved graving over annen grunn i forbindelse med anlegg, reperasjon og vedlikehold plikter enhver å vise forsiktighet og omtanke slik at vegetasjon, beplantning etc. på annen manns grunn ikke blir skadet.

7. Enhver som må foreta graving på annen manns grunn plikter etter utført arbeide å sørge for at grunnen opparbeides og settes i den stand den var før graving.

./.

8. Det skal ikke tilkoples flere husstander til hovedvannledningen enn denne avtale omfatter.

9. Til denne avtale følger vedlagt kart som viser hovedvannledningens trasé.

Jan Ivar Hjemmingsen
NÆRIOSRØDV. 145

Roger Myrvold
Nærisrødv 145


trafo
104,4
104,0
98/377
67/4
ROGER NYGÅRD
G22
103,1
JAN IVAR KYNNINGSRUD
190
Denne tomta kan bebygges 100 senere
101,1
191
192
67/47
127/74
67/35
100,7
67/40
124/67
67/44,95
128/74
67/9
67/14
67/97
164/69
L21
HELGESTAD
68/63
95/70
104/69
107/69
106/69
84/69
29-34/69
29-9/69
KOMMUNAL
ÅSENVEIEN
SIDEVEG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250005
Vår referanse: 3654193/25540641
Bestilling: C3 2025-01-15 (5) 47

Dato
15.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
870267	200	8.11.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	67	201	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 870267 Tinglyst: 08.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

I henhold til vedlagte situasjonskart gis eier av eiendommen:
ASALVEIEN 24, 1785 HALDEN

gnr: 67 bnr: 5 fnr: _____

tillatelse til å legge ~~vann,~~ spillvann, og overvann (stryk det som ikke passer)
over eiendommen:
VÆRIDSRÅDVEIEN 14D, 1785 HALDEN

gnr: 67 bnr: 201 fnr: _____

Eieren gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon, og eventuell omlegging av ledningen.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 3-tre eksemplar, 1 til hver av partene og en til tinglysning.

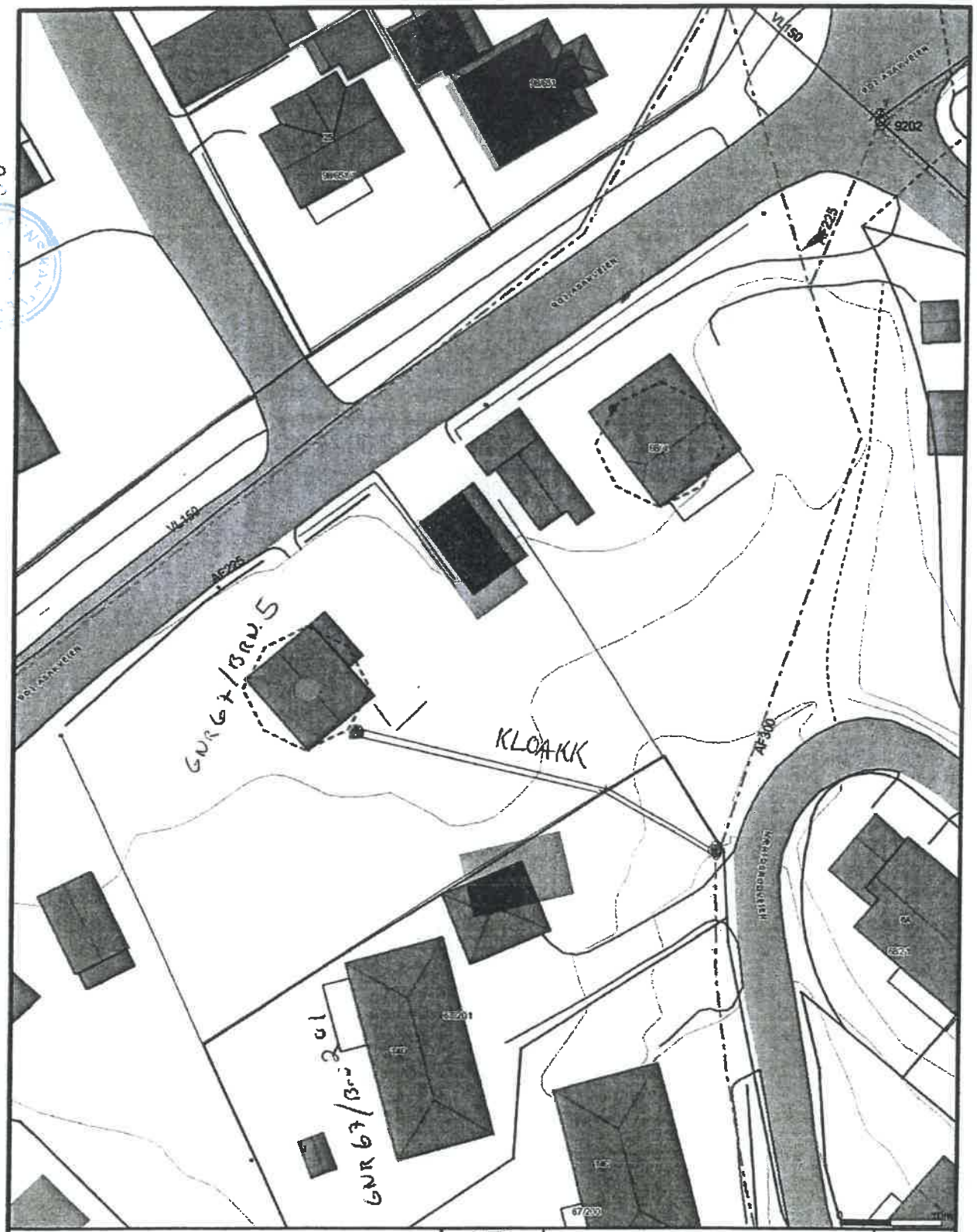
Tore Geirtun Steen

Eier av gnr/bnr/fnr:
67/5/
67/5/

Tore Geirtun Steen

Eier av gnr/bnr/fnr:
67/201/
67/201/

Gyldig kopi bekreftes



Halden kommune
Teknisk forvaltning VA

N

Dato: 2010.06.15
Sign: SKP

Asakveien 24

Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-67/201

Norkart
Utskriftsdato: 14.01.2025 15:22

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NÆRIDSRØDVEIEN 14D	Beregnet areal	1128.1
Etablert dato	03.03.1980	Historisk oppgitt areal	1129,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	67/201
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	67/201
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.03.2013 06.03.2013			0101-Mnrmangler, 67/201, 68/4, 501/245
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.02.2013 26.02.2013			0101-Mnrmangler, 67/52, 67/53, 67/201, 67/212
Seksjonering Seksjonering	20.10.2011 20.10.2011	J 139/11	Tinglyst 26.10.2011	67/5 (-1286,2), 67/5/0/1 (220), 67/5/0/2 (368,9), 67/5/0/3 (697,4) 0101-Mnrmangler, 67/201
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.05.2011 23.05.2011			0101-Mnrmangler, 67/5, 67/201
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.03.1980			67/5 (-1129,8), 67/201 (1129,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558003.45	637379	0	Ja	1128.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEEN TORE GEIRTUN F170475*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NÆRIDSRØDVEIEN 14D 1785 1785 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Næridsrødveien 14 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1785 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	203 Grimsrød	Tettsted	1 Halden

Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145058252		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	24619095		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	08.05.2008
3	145058260		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	08.05.2008

1: Bygning 145058252: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Næridsrødveien 14D	H0101	67/201	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 24619095: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 08.05.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	08.05.2008	13.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	67/201	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

3: Bygning 145058260: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 08.05.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent	08.05.2008	08.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	67/201	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 14.01.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Næridsrødveien 14D, 1785 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	8 880,01 kr
Eiendomsskatt	8 928,00 kr
Feiing	978,66 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 097,81 kr
Sum	**30 269,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt-bolig	2976200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	8 929,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570,00 kr	1/1	0 %	1 140,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	0,00 kr
				Sum	**20 054,22 kr**	**0,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
15.01.2025

Piper og ildsteder.

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det er ikke funnet bruksenheter på 67/201// derfor er det ikke produsert tilstandsraport pipe / ildsteder	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 14.01.2025

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
23016763	0	11.03.2024	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

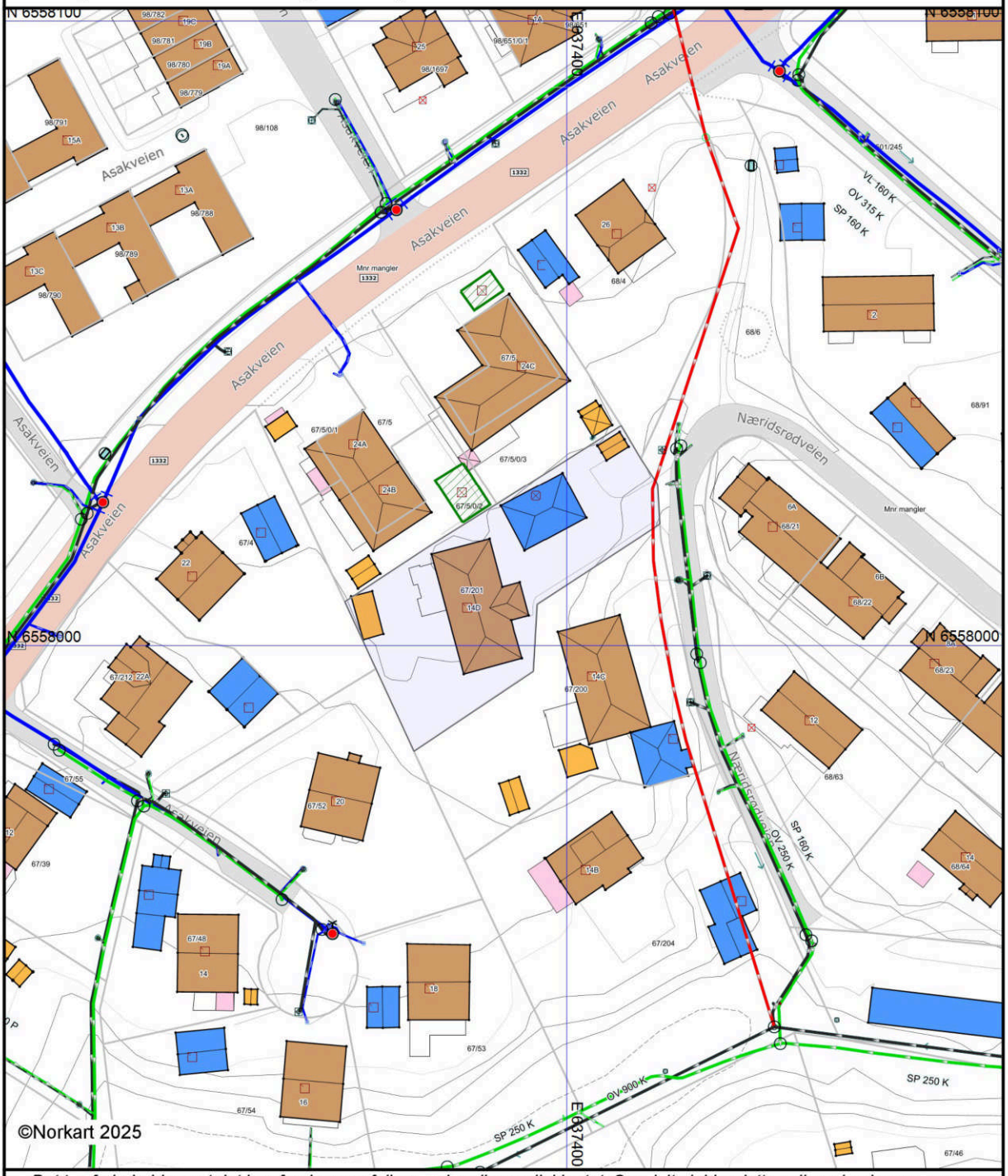
Ledningskart

Eiendom: 67/201
Adresse: Næridsrødveien 14D
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

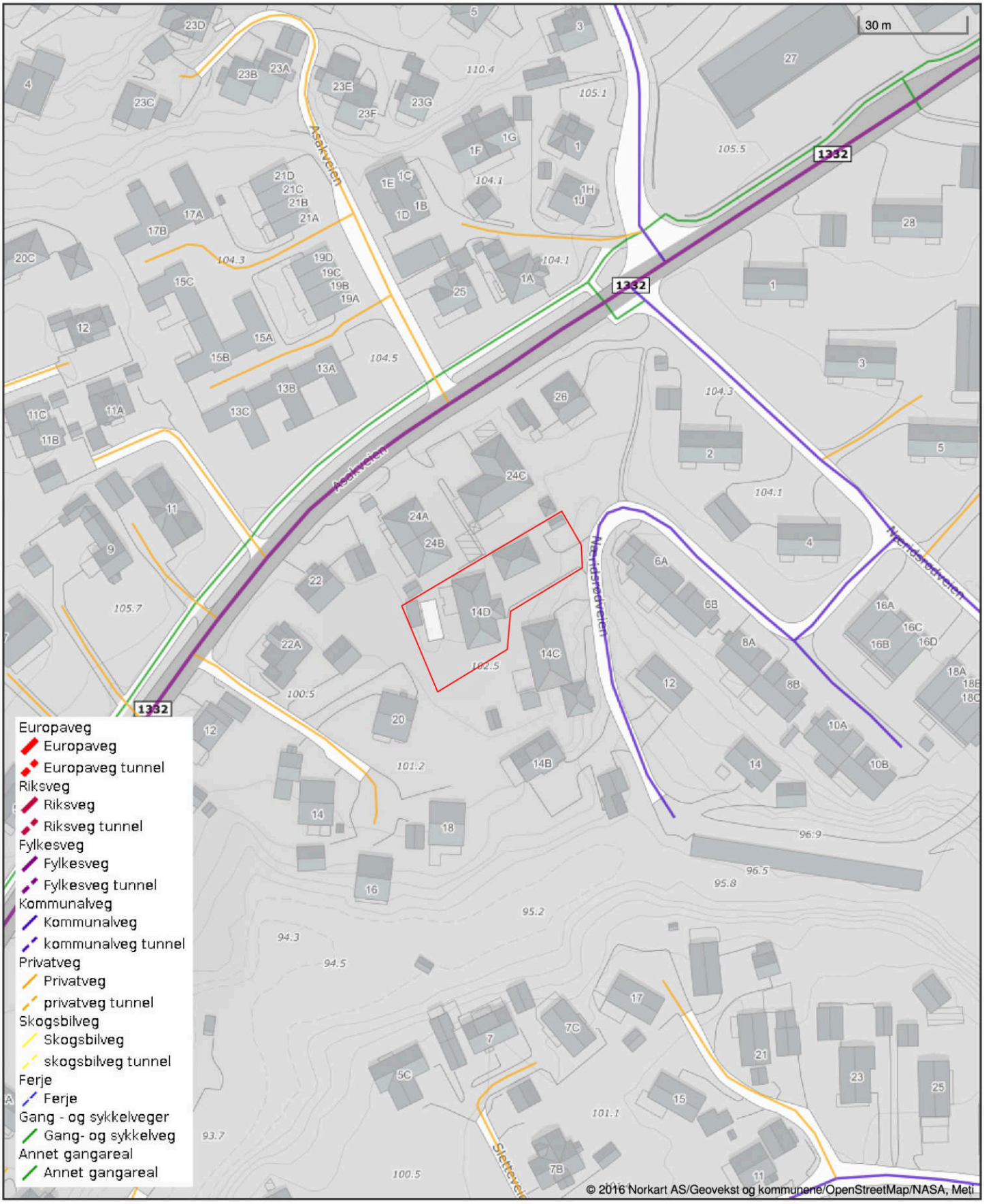
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 67/201//



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

Grunnkart

Eiendom: 67/201
Adresse: Næridsrødveien 14D
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 14.01.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 67/201//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

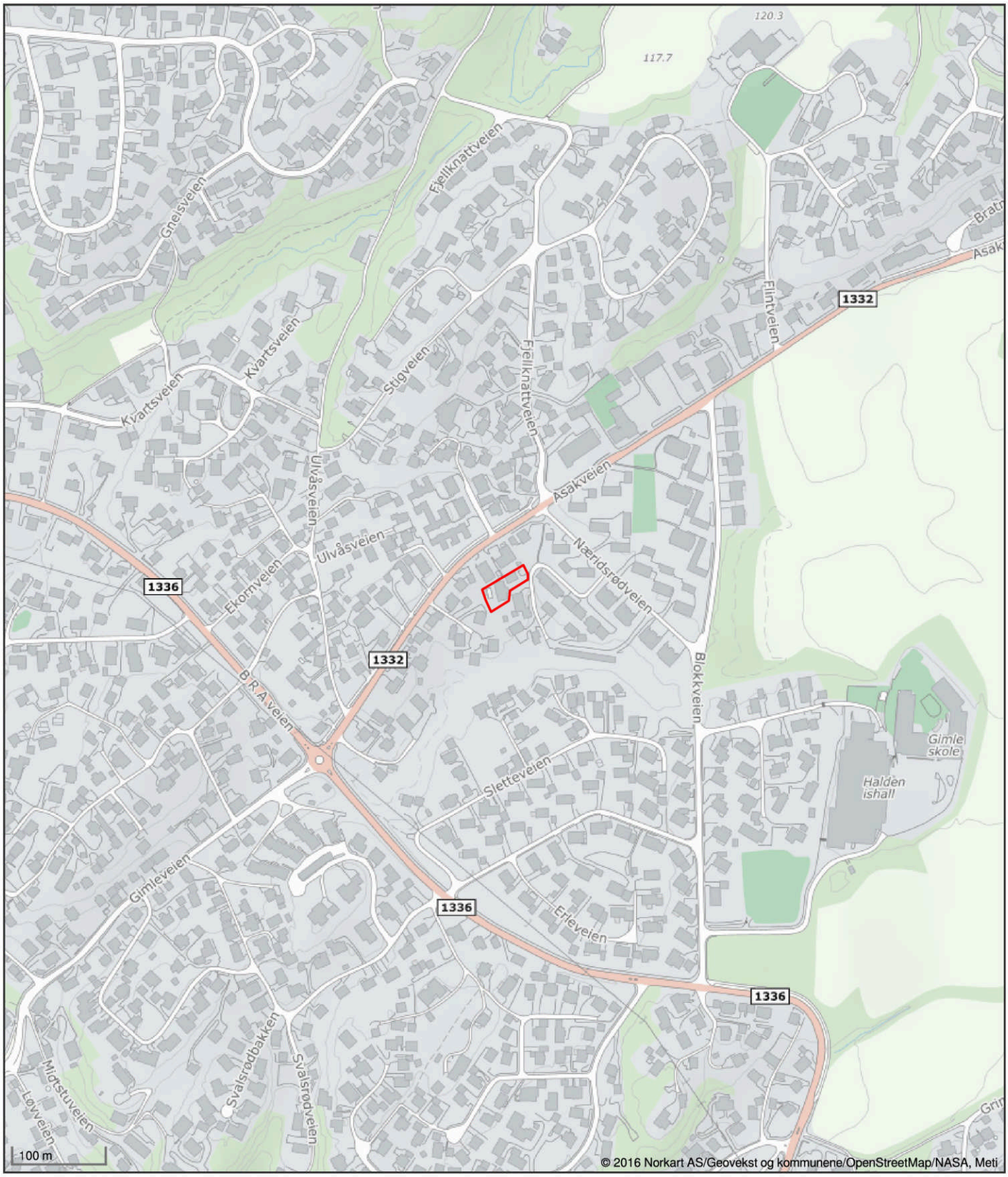
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 128,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6558003,45	**Øst**	637379	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6557995,85	637394,6	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,03	
2	6558006,54	637395,22	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,71	
3	6558017,52	637412,02	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,07	
4	6558019,4	637414,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,44	
5	6558025,88	637414,5	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,49	
6	6558029,97	637411,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,88	
7	6558035,28	637408,69	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,17	
8	6558025,6	637393,41	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,09	
9	6558022,68	637388,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
10	6558016,21	637378,44	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,18	
11	6558006,95	637364,42	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,80	
12	6557996,21	637369,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,83	
13	6557983,01	637375,48	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,54	

Utskriftsdato: 14.01.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 67/201//



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: 14.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	201	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 128 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-553
Navn	Søndre Næridsrød

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.01.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/158/G-553.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 109 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** E

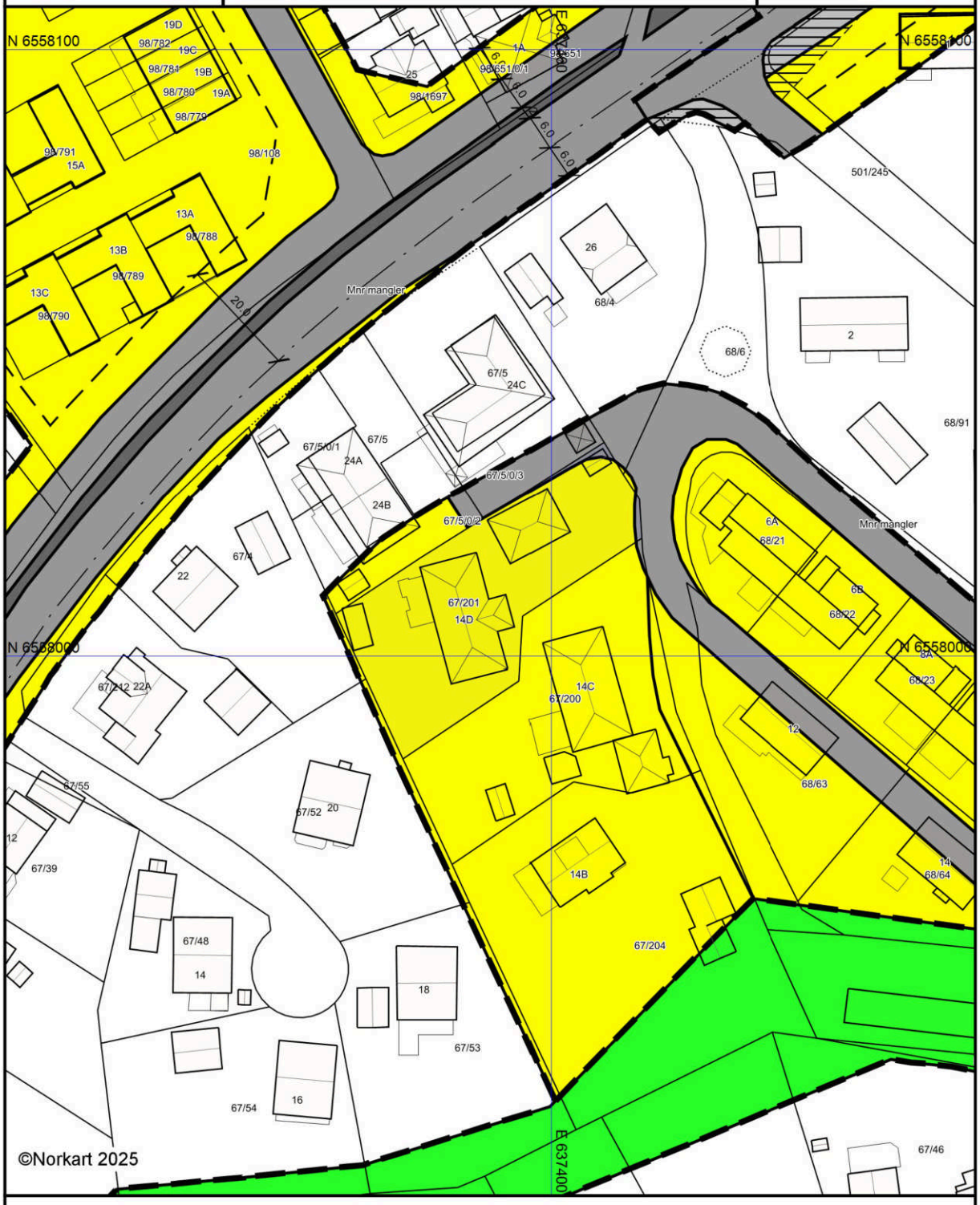
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/201
Adresse: Næridsrødveien 14D
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

16 MAI 68

ARNTZEN OG SOLHEIM ARKITEKTER MNAL FREDRIKSTAD TELEFON 11 644

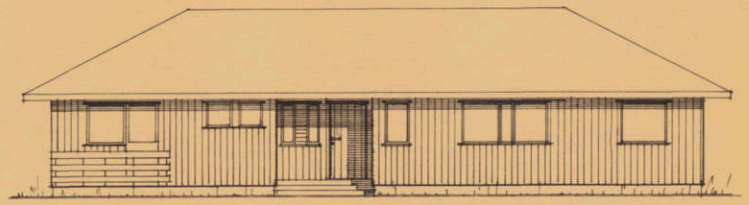
Reguleringsplan- og bebyggelsesplan forslag for
Søndre Næridsrød gnr 68 bnr 2 m.m., Halden. Alternativ 2.

VEDTEKTER.

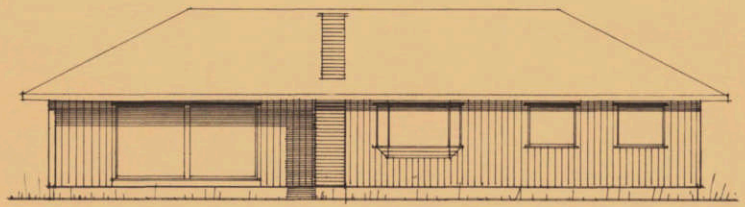
1. Reguleringens avgrensning er vist på kart. Innenfor dette området er ny utnyttelse av grunnen til byggeformål og annet regulert av planens bestemmelser.
2. Bygningene plasseres i forhold til veier, plasser og grøntarealer samt turvei som vist på planen.
   Området er delt opp i 5 parseller merket A, B, C, D og E.
   På parsellene A, C, D og E skal det være to etasjes rekkehus.
   Parsell B skal være kommunalt friområde med lekeareal. Her tillates oppført barnehavebygning eller tilsvarende institusjonsbygning på max. 200 m² grunnflate i inntil 2 etasjer.
   Bygningsrådet kan under hensyn til kvartalenes helhet og bebyggelsens samlede karakter tillates endringer innen rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Halden.
   Byggelinjeavstand mot veier og kryss må herved ikke innskrenkes.
3. Bebyggelsen på parsell A, C, D og E innredes til boliger, på parsell B institusjonsbygning.
4. Forhaver, rom mellem frittstående bygninger, gårdsrom m.v. må gis en tiltalende utformning og behandling.
5. Gjerder må godkjennes av bygningsrådet.
6. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
7. Farver på hus, gjerder m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
8. Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.
9. Ved siden av disse vedtekter kommer til anvendelse bygningsloven og vedtekter for Halden kommune.

Fredrikstad, 3. mai 1968

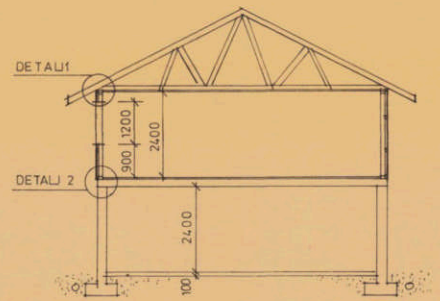
Arntzen og Solheim
arkitekter MNAL



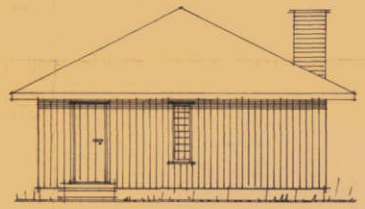
FASADE MOT ØST



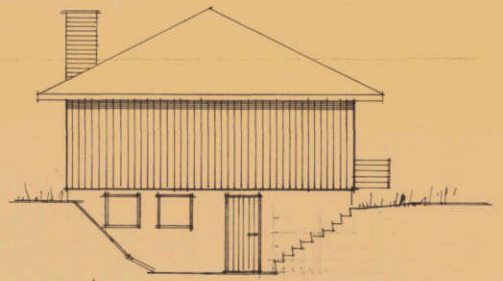
FASADE MOT VEST



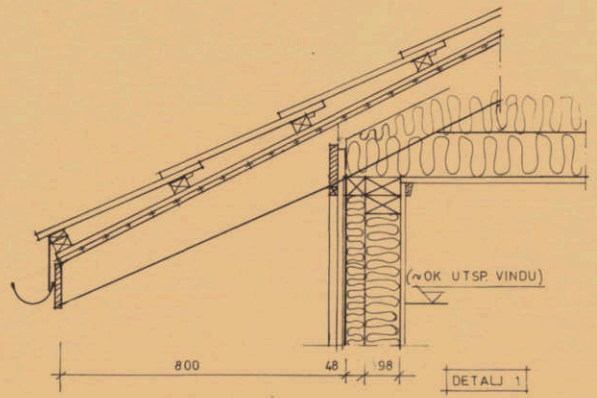
SNITT



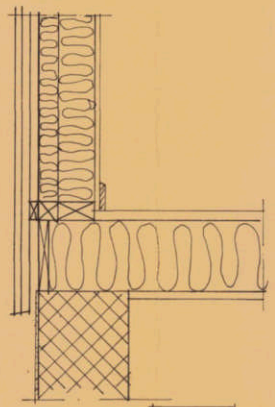
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



DETALJ 1



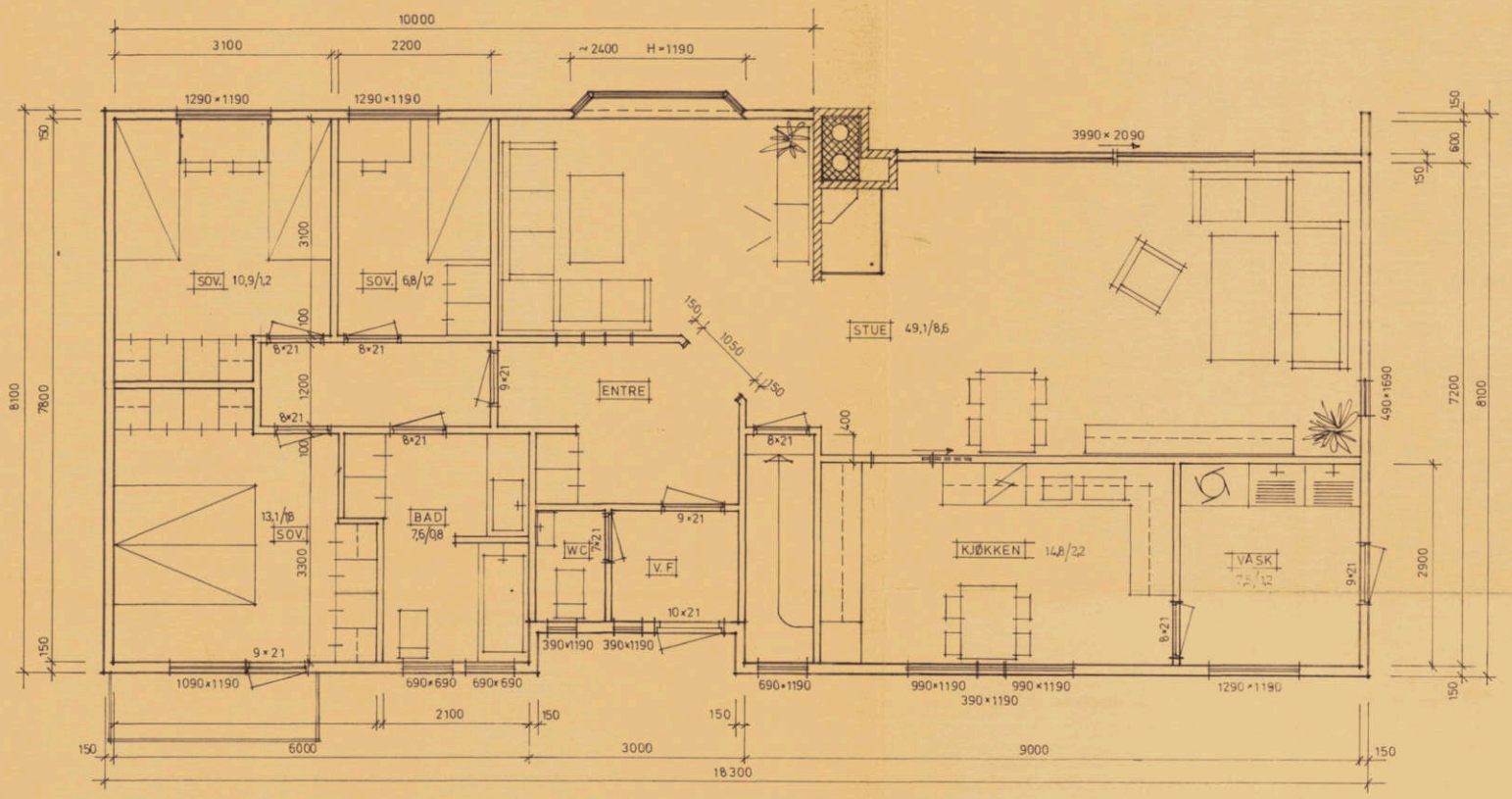
DETALJ 2

19/5 1980

ENEBOLIG FOR ROGER NYGÅRD	Målestokk 1:100 1:10	Tegn. 1/4-80 G.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FASADER, SNITT, DETALJER	—3	
	Erstattet av:	

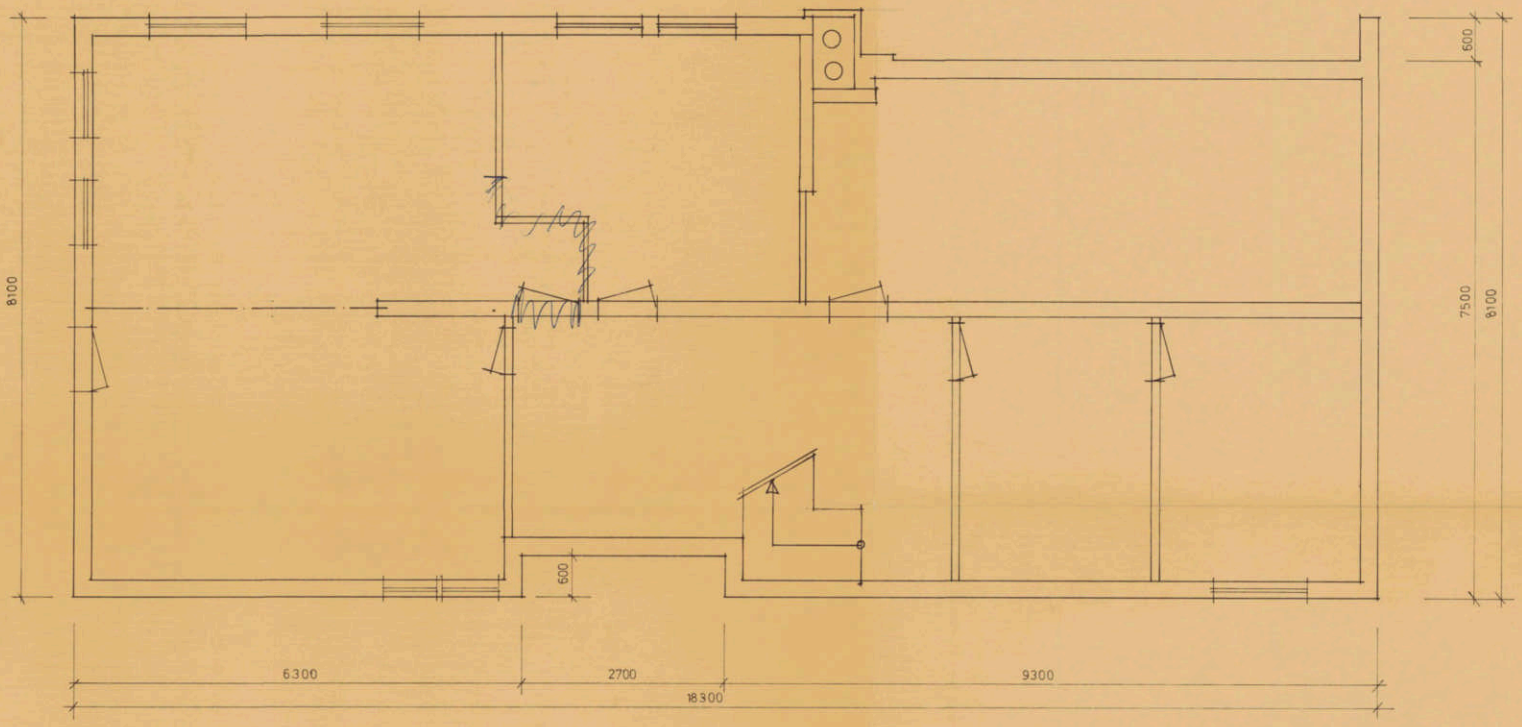
A.S Tønsen A/3

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ENEBOLIG FOR ROGER NYGÅRD	Målestokk 1:50	Tegn. 14-80 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
PLAN	— 1	
	Erstattet av:	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



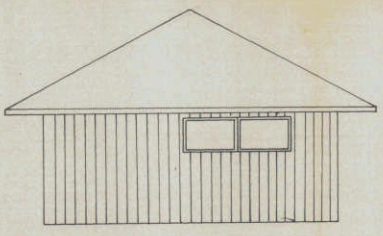
h/5 80

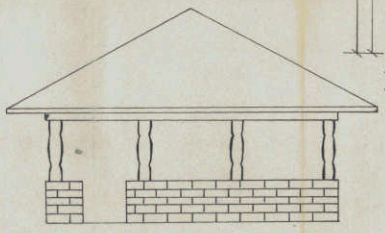
ENEBOLIG FOR ROGER NYGÅRD	Målestokk 1:50	Tegn. 1/4-80 G. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
PLAN KJELLER		—2
	Erstattet av:	

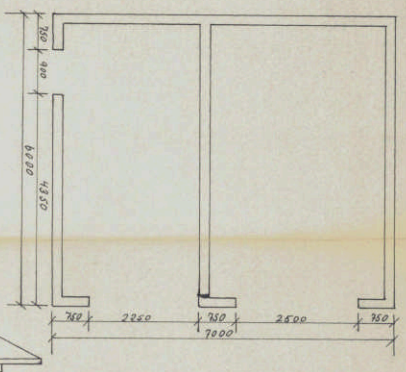
A.S Tenkio A.2

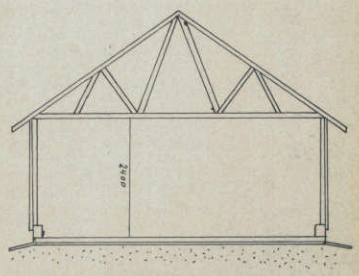
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

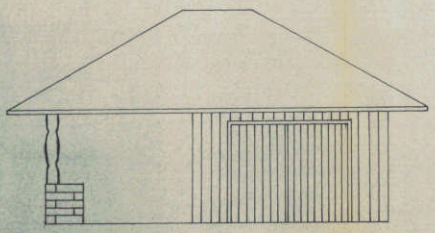
Dansk Scanning A/S

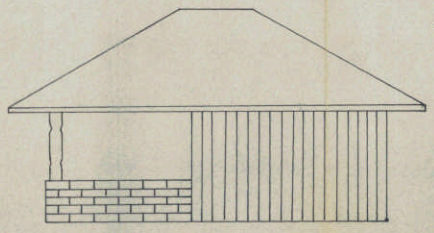












GODKJENT
Halden, Bygningssjefen, den 12/9 1983

GARASJE, CARPORT ROGER NYGÅRD NÆRIDSRØD V. 14D	målestokk 1:50	Tegn. 23/8-83 R Nygaard
FASADER, SNITT, PLAN		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Næridsrødveien 14D,1750 Halden			Gnr.67,Bnr.201	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
nybygg	boligbygg	19/4-80	9/5-80	171-B/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Roger Nygård		Asakveien 19B,1750 Halden		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Stein Johnsen		Grimsrødhøgda 69A,1750 Halden		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
som over				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lufting av kloakk føres over tak i takhatt.
2. Isolasjon på loft legges klemt mot diff.sperre med hel vindkappe.Isolasjon tettes rundt utsparringer/gjennomføringer.Diffsperre tapes.
3. Det skal være min.5 cm lufting v/raft.
4. Ventilasjonsspalte lages for friskluftstilførsel til bad.
5. Rekkverk monteres v/kjellernedgang.Høyde 90 cm.
6. En del arbeider gjenstår innv.i kjeller bl.a.puss av golv og vegger,montering av dører etc.
7. Rennebeslag monteres og taknedløp kobles til overvannsledning.
8. Feierluker monteres.
9. Noe pussarbeider,balkongrekkverk gjenstår utvendig.
10. Utvendig terreng planeres med fall fra yttervegg.

Arbeidet må være utført innen: post 1,3,4,7 innen 1/8-81,post 2,5,8,9,10 innen 1/10-81,post 6 innen rimelig tid.

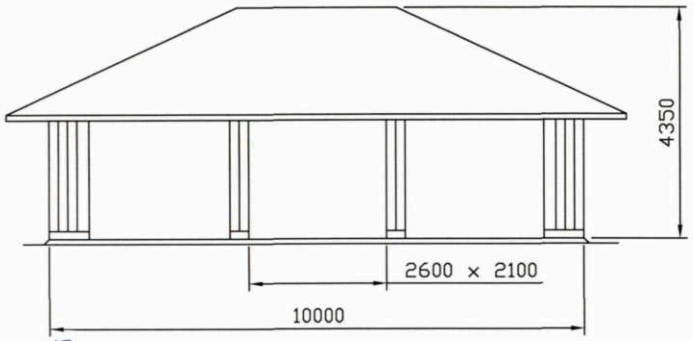
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Halden	15/6-81	FOR BYGNINGSSJEFEN Underskrift

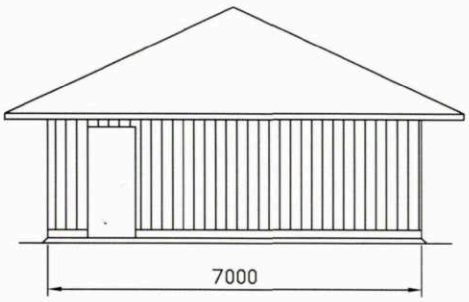
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

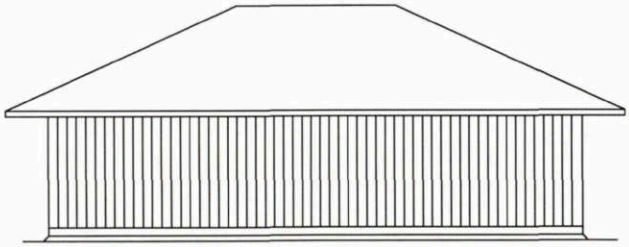
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

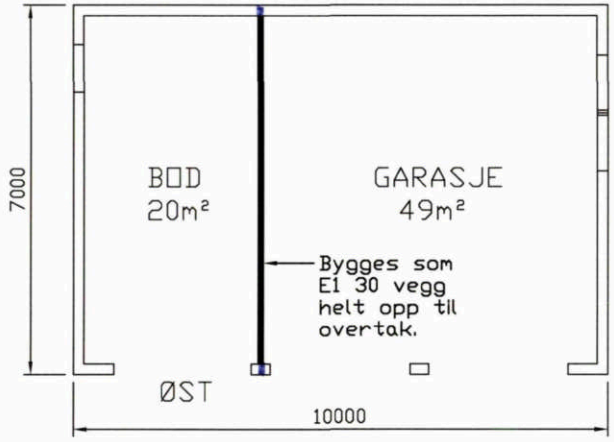


FASADE ØST

Pos nr.	Navn, type, dimensjon	Materiale	Art.nr
Konstruert/ Tegnet: FH	Godkjent: Initialer / Dato	Målestokk 1:100	
Dato 240408			

GARASJE, TORE STEEN
NÆRIDSRØDV. 14D
1785 HALDEN

Erstatning for:	Erstattet av:	
TORE NL 2		Utgave 1
	Papirformat: A4	Projeksjonsmet.



Pos nr.	Navn, type, dimensjon	Materiale	Art.nr
Konstruert/ Tegnet: FH	Godkjent: Initialer / Dato	Målestokk 1:100	
Dato 290408			

PLANTEGNING GARASJE, TORE STEEN
NÆRIDSRØDV. 14D
1785 HALDEN

Erstatning for:	Erstattet av:
TORE NL 3	Utgave 1

Papirformat: A4 Projeksjonsmet.

Halden kommune

Byggesak

Tore Steen
Næridsrødveien 14D
1785 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/1519-7	067/0201	Espen Waleur, 47 47 61 2147 47 61 21	16.11.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 24.8.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN	067	0201		

Tiltakets art

Etablering av et frittliggende, utendørs svømmebasseng på 10x4 meter. Bassenget har ikke noe bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bassenget er lukket og skal ikke kobles til offentlig V/A-nett

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 22.3.2016, vedtaksnr: 2016/29.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Espen Waleur
juridisk rådgiver

Kopi til:

Siri Lindberg	Økonomi og plan
Willy Elders	Miljø og landbruk
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Mona Øraas	Geodata
Elisabeth Svendsen	Kommunalteknikk
Mona Bech	Økonomi og plan

Skjema 3

A

Utskrift fra 67/5

67/201

MOTTATT 19/6-81

Ferdigmelding.

Skilt er montert

I gården Næridsrødveien 14 B Eier Roger Nygård

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert .....

.....

.....

I gården er nå i alt 1 bad, 2 W.C., ... havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 11/6 1981

Halden, den 17/6 1981

p.p.v. F. Jørgensen A/s

.....

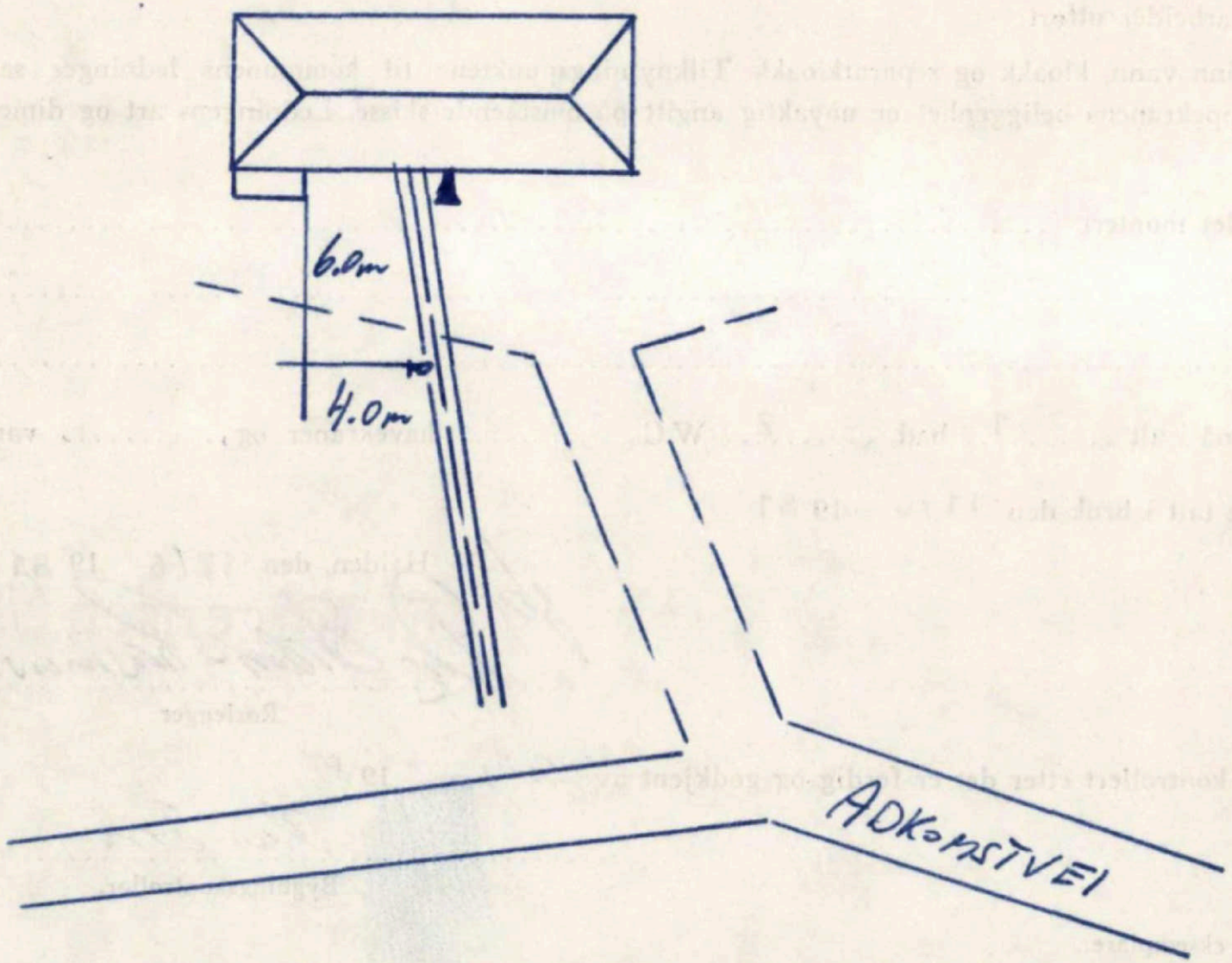
Rørlegger

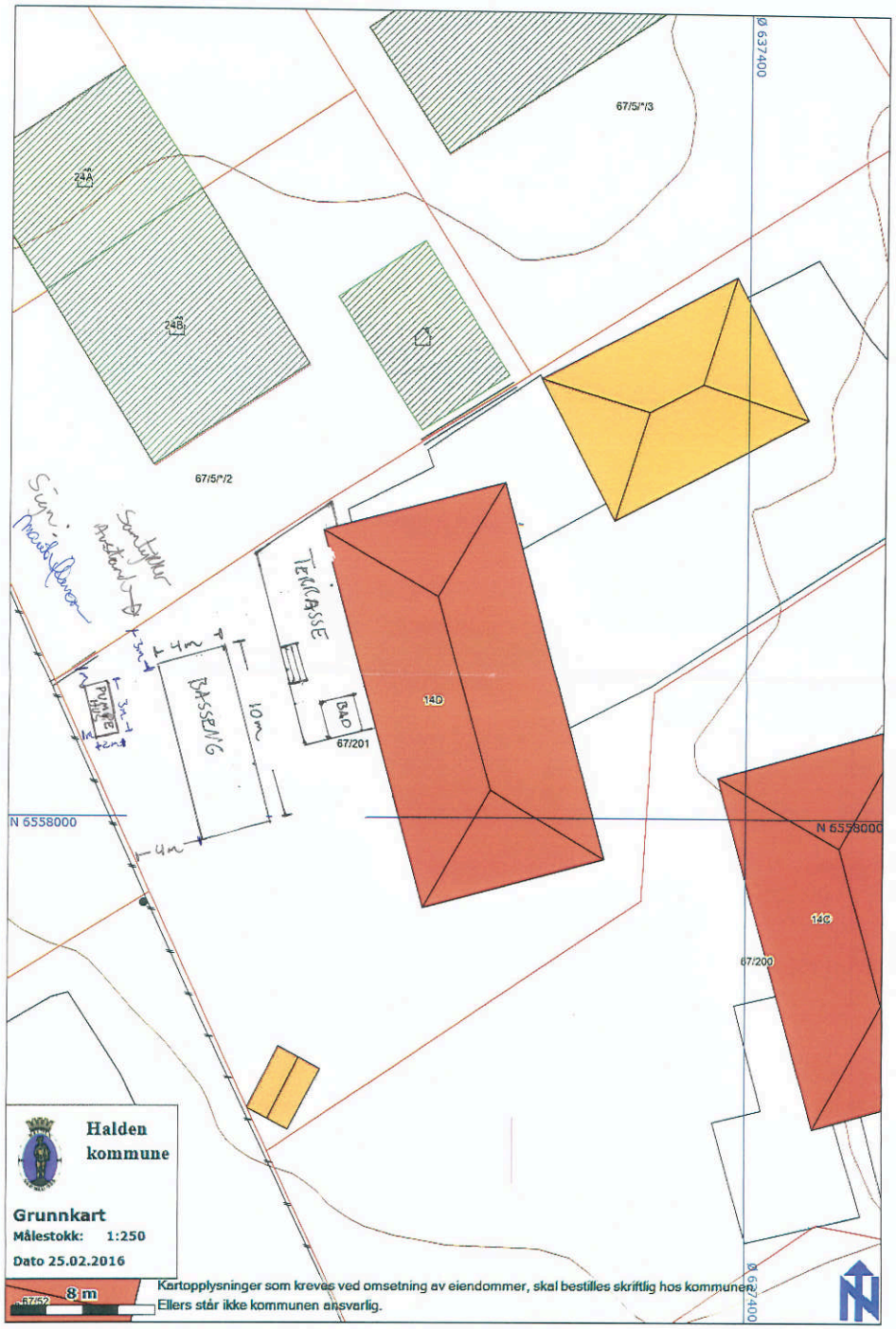
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 24/6 1981

.....

Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.


6.0m
4.0m
ADKOMSTVEI

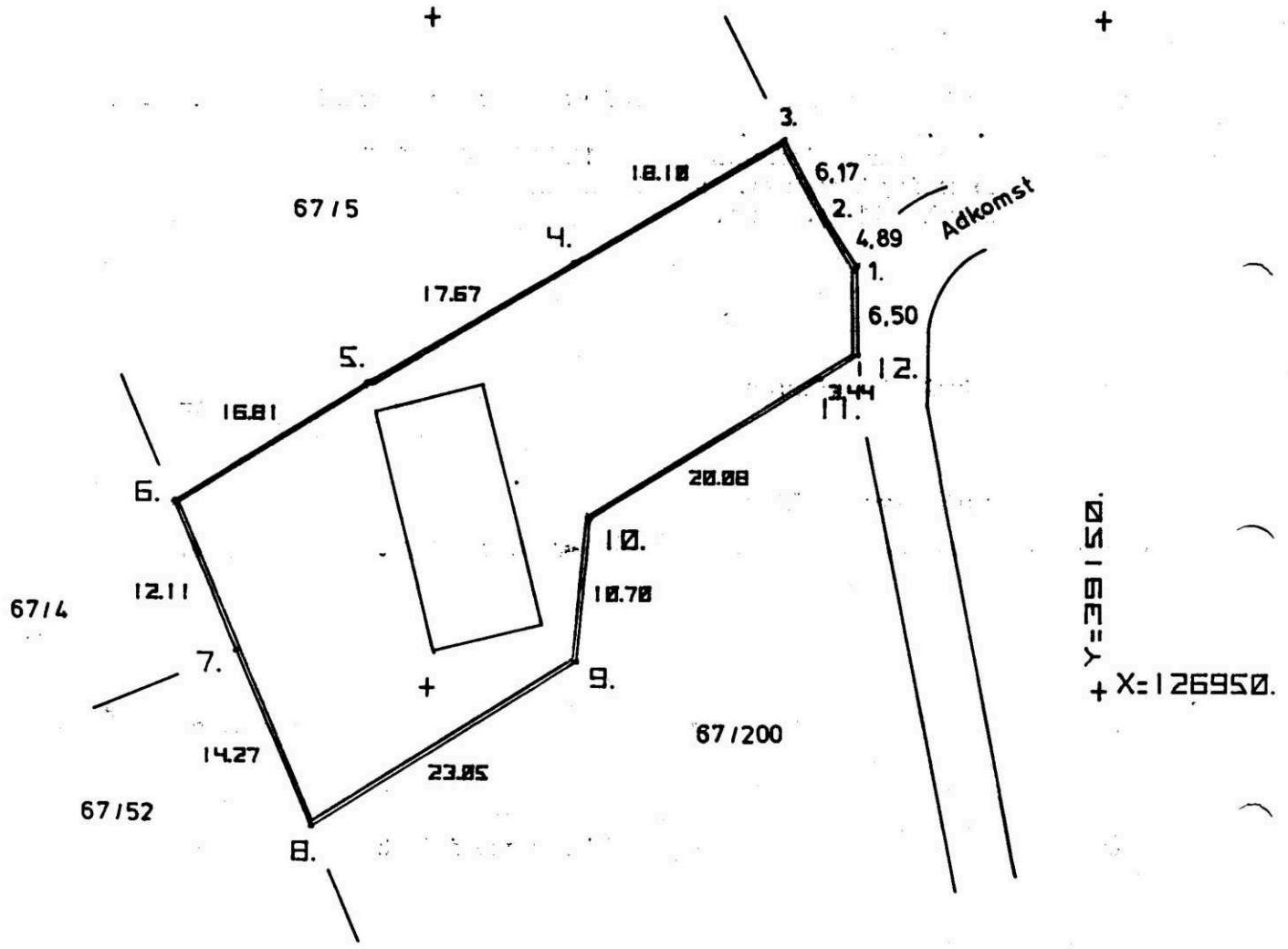

Ø 637400
67/5/*/3
24A
24B
67/5/*/2
Sirin. Markhaven
Sandkasse Avstand
TERRASSE
BASSENG
10m
4m
4m
PUMPE HUS
3m
2m
BAD
67/201
14D
N 6558000
N 6558000
14C
67/200
Halden kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:250
Dato 25.02.2016
8 m
67/52
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.
Ø 637400

M.nr. 209/82.

MÅLEBREVKART OVER GNR.67. BNR.201.

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 1129.8 KVM.

SENTRALPUNKT X=126965. Y=39107. KARTBLAD C 53



KOORDINATER NGO 1952 AKSE III

N

PUNKT	X	Y	
12.	126974.97	39131.94	BEREGNET
11.	126973.16	39129.01	JORDMERKE
10.	126962.62	39111.93	JORDMERKE
9.	126951.95	39111.03	JORDMERKE
8.	126939.60	39091.58	JORDMERKE
7.	126952.67	39085.85	RØR
6.	126963.83	39081.15	JORDMERKE
5.	126972.72	39095.41	JORDMERKE
4.	126981.72	39110.61	JORDMERKE
3.	126991.01	39126.14	JORDMERKE
2	126 985.62	39 129.15	L JERN
1	126 981.46	39 131.71	JORDMERKE

Skatteetaten

Dato
14.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 67 Bnr 201 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Næridsrødveien 14D, 1785 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 216 730
Som sekundærbolig:	kr 4 866 920

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Næridsrødveien 14D

Nabolaget Gimle-Grimsrød - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	19 min 1.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	22 min 1.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 2.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	7 min 3.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	7 min 3.9 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	12 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Næridsrød Linje 35	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 4.7 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Åkerholmen barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Næridsrød	4 min
Kiwi Brødløs	25 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

VARER/TJENESTER

Tista Senter	8 min
Apotek 1 Brødløs Halden	5 min
Halden Vinmonopol	8 min

SPORT

Eklund - fotballøkke	13 min
Gimle skole	14 min
Spenst Halden avd. Brødløs	4 min
SKY Fitness Halden	8 min

«Stille og rolig område. Kort vei til skole, butikk, barnehage, ishall. Gangavstand til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

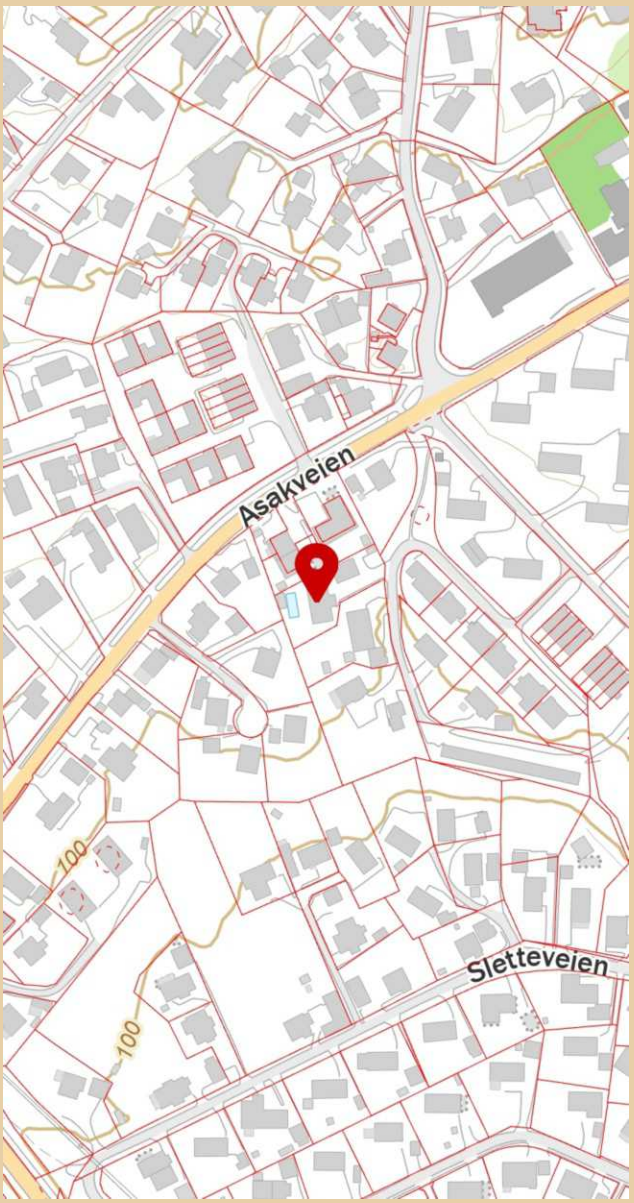
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Næridsrødveien 14 D, 1785 Halden
Gnr. 67, Bnr. 201, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250005

Meglerforetak: PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

Saksbehandler: Kim Myhre

Telefon / Mobil: 69 17 92 90 / 478 68 585

E-post: kim.myhre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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