PRIVATMEGLEREN
HALDEN

BRATTSKOTTVEIEN 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok med tinglyst erklæring

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Formuesverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Halden

Oppdragsnr.
147250071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Lundring	Marte C Lyng-Lundring

Gateadresse
Brattskottveien 3

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

Polise/avtalenr.: 83586702

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250071

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elbil lader

Arbeid utført av: Caverion

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støping av gulv og ringmur til bod er gjort på dugnad/egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det har blitt støpt og sneket en bod, dette har blitt gjort på dugnad og egeninnsats. Tak, takpapp, nedløp og innsetting av dør er gjort av snekkerfirma. Platting ble også skjøtet på for noen år siden, detter også dugnad/egeninnsats.

Arbeid utført av: Lintho og Skogli

Document reference: 147250071

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Lundring	9706738d50ca839d103df883ee49422a40c41646	25.09.2025 17:01:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte C. Lyng Lundring	3cfb2824a863d04a5ab9fc78632189eafca41f68	25.09.2025 17:55:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 147250071

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Brattskottveien 3
1769 Halden

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 29/08/2025

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:168, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Marte Lyng-Lundring og Magnus Lundring
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	-
Tomt:	623,7 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Hovsfjellet
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.08.2024
Forutsetninger:	Eier tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Det er møblert og befart i dagslys. Det regnvær på befaringsdagen og det vurderes ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Det er gitt tilgjengelighet til tak via stige, og besiktigelse av tak fra denne og fra bakkeplan.
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Halden v/Kim Myhre
Tilstede under befaringen:	Magnus Lundring tilstede ved oppstart av befaring. Selve befaringen med kun undertegnede.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:

Tomten er flat opparbeidet med gruset gårdsplass og opparbeidet plenområder. Diverse beplantning med busk og trær.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig og 2 plan med støpt gulv mot grunn, kantforsterket med isolerte ringmurselementer. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning som utvendig fasade. Det er vinduer og dører i trekarmer, med 3- lags glass. Det er etasjeskille i trekonstruksjoner med bjelkelag. Takkonstruksjonen utgjør loftskonstruksjonen og er med saltak med prefabrikkerte takstoler ventilert over tak. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har en normal standard og den fremstår som normalt vedlikehold og i en god funksjonell stand. Det er fine planløsninger som gir en god funksjonell familiebolig.
Rapporten beskriver de forskjellige bygningsdelene, som må leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Det er montert en vedovn i 1. etasje.

BRANNTEKNISK
- Boligen har godkjente rømningsveier via dører og vinduer med tilstrekkelig dimensjonering og åpningsmulighet.
- Det anbefales å teste røykvarslere ved overtakelse, og bytte batterier etter produsentens anvisninger.
- Det anbefales å lokalisere, kontrollere og gjøre seg kjent med brannslukningsutstyr ved overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiers opplysninger, tidligere boligsalgsrapport, Propcloud, Eiendomsverdi. Foreløpig ikke mottatt kommunale opplysninger.

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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etasje:
GULV - Flis i gang, bad, toalettrom og vaskerom, parkett i øvrige rom.
VEGGER - Fliser på bad, sokkelflis på vaskerom og toalettrom, flis mellom benkeskap kjøkken, øvrige malte plater på vegger.
HIMLING - Malte plater i himlinger.

2. etasje:
GULV - Parkett på gulv.
VEGG - Malte plater på vegger.
HIMLING - Malte plate i himlinger og skråtak.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ETASJESKILLE
Det er støpt gulv mot grunn i underetasje, belagte gulv med flis og laminat. Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom for begge etasjer.
- Det kontrolleres planavvik opptil 5 mm på strekker av 2m og opptil 11mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 6mm på strekker av 2m og opptil 11mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.
Det vurderes til normale planavvik til alder og byggemåte innenfor toleranse for dette.

TRAPP
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. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m.
- Det er en tretrapp i boligen forskriftsmessig utformet.

TOALETTROM
- Det er ett toalettrom i 1. etasje innredet med fliser på gulv og sokkelflis mot nedre del av vegg. Det er malte plater på vegger og himling. Rommet innredet med ett vegghengt toalett bygd i vegg og enkel baderomsinnredning med servant og 1- greps blandebatteri. Observert fuktføler som lekkasjesikring i rommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIER OPPLYSER:

- Det er ikke opplyst om vesentlig endringer i boligen.

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	104			76	104	
2. etasje	58				58	
SUM BYGNING	162			76	162	
SUM BRA	162					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/bod		23				23
SUM BYGNING		23				23
SUM BRA	23					

BRA-i:

1. etasje:
Entre/gang, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom stue og kjøkken.

2. etasje:
- Stue, 3 soverom.

BRA-e:

Uthus/bod

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,38m og 2,41m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,40m 2,41m i 2.etasje. Det er skråtak i denne etasjen og laveste takhøyde mot skråtak kontrollert til 1,29m.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

UTVENDIG BOD
- Utvendig bod har en større grunnflate men det er trekt bort noe areal etter NS3940 grunnet takhøyder.

GARASJE / UTHUS:

Det er ett uthus/bod frittstående på tomten. Oppført med støpt gulv mot grunn. Ett skift grunnmur. Det er yttervegger i bindindsverk med montert vindsperre med duk. Det er ikke isolert, og konstruksjonen står åpen innvendig. Utvendig fasader med trekledning. Taket er pulttak med sperrer, med osb-plater på. Det er tekking med takpapp.

Tilleggsbygg slik som dette uthuset/boden er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

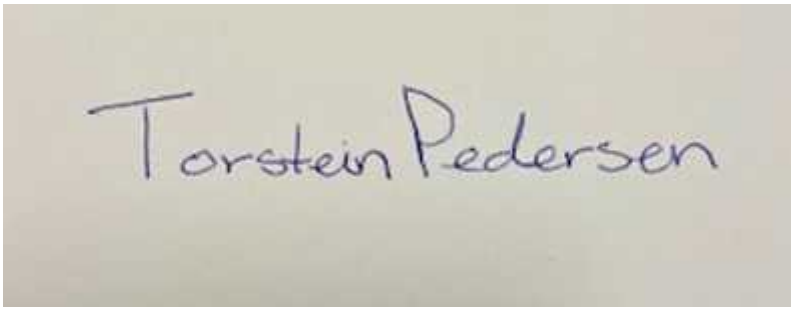
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

29/08/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Boligen har støpt grunnmur med isolerte grunnmurselementer. Det er trolig fylte steinmasser og det er gruset mot grunnmur der det er tilgjengelighet for det.
Byggegrunn, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette.
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.

Merknader: - Det er observert manglende skjøtelist mellom enkelte grunnmurselementer. Avviket kan gi økt risiko for fuktinntrengning i overgangene dersom vann ledes mot grunnmuren. Det anbefales å tette skjøtene for å sikre mot fuktbelastning.
- Takvann ledes i hovedsak mot terreng. Enkelte nedløp føres ut uten tilstrekkelig bortledning, noe som kan medføre lokale vannansamlinger inntil grunnmuren og økt belastning på dreneringssystemet. Det anbefales å etablere bedre bortledning av nedløpsvann, for eksempel ved forlengelse av rør eller oppsamling i drenskum.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er trolig tilbakefyllt med steinmasser rundt boligen. Det er gruset mot grunnmur der det er tilgjengelig og ikke oppført terrassekonstruksjoner. Boligen har ikke rom under terreng eller dyptliggende bygningsdeler, noe som gir mindre negative konsekvenser dersom terrengforholdene ikke er optimale med anbefalt fall fra grunnmur.

Merknader: - Taknedløp føres direkte ut på terreng uten tilstrekkelig bortledning. Avviket kan medføre lokale vannansamlinger inntil grunnmur og økt belastning på dreneringssystemet. Det anbefales å etablere bedre bortledning for nedløpsvann, for eksempel ved forlengelse av rør eller oppsamling i drenskum. Dette nevnt under punkt 1.1 også

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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

- Yttervegger over grunnmur er med isolert bindingsverk, normalt for byggeår med 2 cm isolasjon. Utvendig er fasader kled med liggende dobbelfalset kledning. Det indikeres normale løsninger med lufting etablert bak kledning ved bruk av sløyfer. Det synes bruk av gu-gips somvindsperre. Det påvises benyttelse av musebånd/sperre ved undersøkelse i bunn av kledning.
Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Merknader: - Kledningen er dobbeltspikret. Avviket er utenfor anbefalt monteringsanvisning for liggende dobbelfalset kledning og kan gi økt risiko for oppsprekking og redusert levetid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utbedring ved behov.
- Det er observert sprekk i kledningsbord over vindu på fasade mot gårdsplass. Avviket kan føre til at fukt trenger inn i treverket og gir økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales utskifting av bordet ved behov.
- Enkelte omramminger rundt vinduer og dører ligger ikke tett mot karmene. Avviket kan skape åpninger for fuktinntrengning og redusert tetthet. Det anbefales å være litt oppmerksom her og sikre tetting mellom omramming og karmer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm. Det er 4-rams felt med vinduer i 3- lags glass.
- Modul 9X21
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdør i malt trekarm. Det er 6-rams felt med vinduer.
- Modul 10X21
- 3- lags glass.
- Balkongdøren har grei funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer
- Dateringer 2018
- 3– lags glass.
- Det er toppsvingte, fastkarms og sidehenglede modeller i boligen.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Balkongdøren slår mot terskelen ved åpning og lukking. Avviket kan gi slitasje på karm og terskel over tid. Det anbefales å justere dørbladet for bedre funksjon.
- Det er registrert utvendig slitasje på enkelte omramminger. Avviket gir behov for vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og forringelse av materialene. Det anbefales å vedlikeholde omramminger med tetting og overflatebehandling ved behov.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon som saltak oppført i tre med prefabrikkerte takstoler. Det er etablert et oppløft på en side, og konstruksjonen er ventilert over tak. Ved visuell kontroll er det ikke registrert svanker eller svai i takkonstruksjonen. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra stige i takfot.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

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

Taket er tekket med betongtakstein. Under taksteinen er det diffusjonsåpen undertaksduk mot takkonstruksjonen, som ventileres over tak ved bruk av sløyfer og lekter. Selve undertaksduken er ikke identifisert med produktnavn, men løsningen vurderes som vanlig for byggeår. Detaljer ved oppkanter, beslag, gjennomføringer og tilslutninger vurderes som tilfredsstillende.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på takflaten. Kontroll er derfor utført fra bakkenivå samt fra stige ved takfot.

Merknader: - Det er observert begynnende mosedannelse på takstein. Avviket kan gi økt fuktopphopning og redusert avrenning fra takflaten over tid. Det anbefales å fjerne mosen som et normalt vedlikeholdstiltak.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke 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.

---

2. etasje i boligen er innredet loftsetasje med knekott. Konstruksjonen er oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Boligen har balansert ventilasjon for oppholdsrommene, og selve takkonstruksjonen er ventilert over tak. Undersøkelse er gjort fra oppholdsrom og knekott. Det er ikke registrert svekkelser, skjevheter eller avvik som gir indikasjon på redusert bæreevne.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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 plattinger i trekonstruksjoner med bjelkelag og terrassebord med spalte for avrenning mellom bordene. Det er etablerte konstruksjoner ved inngangsparti og ved gavl ved stue og langside ved kjøkken. Konstruksjoner er lukket og ikke mulig å verfisere oppbygging, men konstruksjoner fremstår stabile.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet fra gangen i 1. etasje. Det er flislagt på vegger og malt slett himling med 4 spotter. Det er dusjing mot overflater i nedsenket dusjområdet som avgrenses av dusjvegger i klart glass. Det er avtrekk i rommet via ventilasjonsanlegg, og liten spalte for tilluft under døren til rommet. Vindu og omramming i våtsone er kontrollert uten å registrere skader eller tegn til fuktpåvirkning. Flis fremstår hele uten større sår eller riss i overflate eller flisfuger. Himlingen er kontrollert uten synlige skader eller fuktmerker, og fremstår hel og funksjonell.

UTSTYR/INNRDNINGER
- Dusjvegger i klart glass. Dusjarmatur med avtagbart dusjhode.
- Badekar.
- Servantinnredning med servant og underskap 1- greps blandebatteri. Speil overskap.
- Armaturer er i krom utførelse.

Merknader: - Vindu i våtsone er ikke egnet for større fuktpåkjenninger. Avviket gir behov for ekstra oppfølging og vedlikehold av tettesjikt og detaljer.
- Det er registrert mindre forringelser i fuger, noe som kan gi svekket tetting over tid. Avviket gir behov for vedlikehold og utbedring.
- Liten skade i innredning ved øvre håndtak. Avviket vurderes som begrenset, men bør utbedres ved behov.
- Det er registrert noe lite trekk i ventilasjon ved test, bemerke liten spalte for tilluft under dør. Avviket vurderes nærmere under punktet for ventilasjon, men kan ha betydning for uttørking og fuktbelastning i våtrommet.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er nedsenket dusjområde. Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten registrerte vesentlige skader. Det ble kontrollert tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Boligen er prosjektert i en periode hvor TEK10 gjaldt, og løsningen anses å tilfredsstille forskriftskrav for byggeår.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
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. fremvist gjennomføringsplan og uavhengig kontroll er utført av..

Badet har to sluk, ett plassert i dusjsonen og ett under badekar. Slukene er i plast og fast forankret i gulvet. Det er synlig klemring og innfesting av membran i sluket, og løsningen vurderes å være utført fagmessig. Det ble ikke registrert lekkasje eller avrenningsproblemer ved enkel test av sluk og servant.
Det er dokumentert at våtrommet er utført av Baderomsekspressen v/Joakim Alsin, og at det er gjennomført uavhengig kontroll av Takstfag AS. Ansvar for korrekt utførelse og kontroll av membran og tettesjikt ligger hos de nevnte foretakene.

FUKTSØK
Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende soverom og kontrollert med pigger i bunnsvill.
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

Merknader:

7.2 Vaskerom 1. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er tilgang til vaskerommet via gangen i 1. etasje. Rommet fungerer som kombinert vaskerom og teknisk rom. Det er overflater med sokkelflis nederst på vegg, øvrige vegger med malte plater, og himling med malte plater. Avtrekk til ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte under dør. Overflater fremstår i normalt god stand uten registrerte avvik.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Bereder.
- Vannfordelingsskap.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Sikringsskap.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det ble kontrollert tilfredsstillende fall til sluk på ca. 1:100, samt høydeforskjell på ca. 25 mm mellom topp flis ved terskel og topp slukrist. Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten registrerte vesentlige skader.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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 lar seg kontrollere uten fysiske inngrep. Slike inngrep utføres ikke ved en tilstandsrapport. Tilstandsvurderingen bygger derfor på etableringsår, visuell kontroll i sluk og ved synlige gjennomføringer, samt fremvist dokumentasjon.
Det er dokumentert at arbeidet er utført av Baderomsekspressen v/Joakim Alsin, og at det er gjennomført uavhengig kontroll av Takstfag AS. Ansvaret for korrekt utførelse og kontroll av membran og tettesjikt ligger hos disse foretakene.

Sluket er plassert foran bereder og er i plast med synlig klemring. Membran synes å være klemt under klemring, og løsningen vurderes som fagmessig utført.

FUKTSØK
- Det er ikke boret 73mm hull fra tilstøtende side da vaskerommet tilstøter badet og våtsonene ligger mot tilstøtende kjøkken med fast innredning. Det som er av vegg mot gang er langt unna våtsoner og vurdert ikke hensiktsmessig å bore hull her. Det gjøre kontroller på overflater uten indikasjon på tegn til fukt i konstruksjon.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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 parkett på gulv og fliser mellom benkeskap. Vegger og himling er med malte plater. Kjøkkeninnredningen er i slett utførelse med over- og underskap samt høyskap. Benkeplaten er i laminat. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring. Vannrør og avløp er ført til kum, og innredningen har normal funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Integrert kjøl-/fryseskap.
- Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.
- Induksjon koketopp.
- Mekanisk avtrekk via ventilator, testet ok med papirark.
- Kum og 1- greps blandebatteri.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsanlegget er fra byggeår 2018. Anlegget er utført som rør-i-rør-system i plast, med avløpsrør i plast. Vannfordelingsskap er lokalisert i vaskerom og lekkasjesikret med lekkasjestoppventil. Stoppekran er plassert i skap og er funksjonstestet.
Ved enkel funksjonstest vurderes vanntilførsel og avrenning i installasjoner som normalt. Det er ikke etablert innvendig stakeluke, men staking kan utføres i tilgjengelige avløp.
På badet er det innbygd sisterne med spalte for synliggjøring av lekkasjevann. På toalettrom er det også innbygd sisterne, men uten spalte for lekkasjevann. VVS-anlegget er visuelt kontrollert uten påviste lekkasjer eller skader.

Merknader: - Avløpsluftingen er avsluttet i bod i 2. etasje og ikke ført til det fri. Dette er et avvik fra preaksepterte ytelser i TEK10, som forutsetter avløpslufting over tak. Løsningen kan gi undertrykk i avløpssystemet, med fare for at vannlåser suges tomme og lukt kan trenge inn i oppholdsrom. Tiltak vil være å føre avløpsluftingen over tak eller etablere tilsvarende tilfredsstillende løsning.
- Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygde sisterner på toalettrom. Uten slik spalte vil det kunne være vanskelig å oppdage lekkasje i tide, med risiko for følgeskader. Enkelte innebygde sisterner har eget system for dette som kan frita spalte, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder plassert på vaskerom, datert 2018, med volum på 194 liter. Berederen anses lekkasjesikret ved plassering i rom med sluk.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er gulvvarme via vannbåren varme. Fordelingsskap er lokalisert på vaskerom. Det er ikke registrert svekkelser eller tegn til avvik på systemet ved visuell kontroll. Anlegget vurderes på alder. For en fullverdig teknisk gjennomgang av systemet anbefales det å kontakte rørlegger.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom, toalettrom, bod og kjøkken.

Merknader: - Det er aggregat plassert på bod i 2. etasje. Dette er en delvis løsøreinstallasjon, og det er ikke tilgang til selve aggregatet ved befaring.
- Det er bemerket noe redusert trekk ved enkel test av avtrekk på bad. Det anbefales kontroll, service og filterskift på anlegget.
- Anlegget vurderes å være i funksjon, men det påpekes overnevnte avvik. Kontroll av aggregat og service anbefales.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ikke registrert tilsyn

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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 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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i vaskerom. Det er automatsikringer og kursfortegnelse i skapet. Det er ikke opplyst om feil, varmgang eller hyppig utløste sikringer i anlegget. Det er ikke opplyst om arbeider etter 1999 som ikke er i samsvar med samsvarserklæring.

SAMSVARSERKLÆRING
- Det finnes samsvarserklæring opplyser eier, som jobber for å fremskaffe denne. Undertegnede har foreløpig ikke sett denne.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
Målernummer: 7359992900667969
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader: - Det er kursfortegnelse i skapet, men merkingen på selve sikringsrekkene er ikke tydelig ferdigstilt. Det anbefales bedre merking for enkel oversikt.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider etter 1999. For alt arbeid etter dette skal slik erklæring fra autorisert el-installatør foreligge. Dokumentasjon bør fremskaffes, eller anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

©mstr.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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger ferdigattest for: Ferdigattest er gitt for oppføring av enebolig – BYA 155,1 m², BRA 210,9 m². Datert 03.01.2019.

ROM/ENDRINGER
- Foreløpig ikke mottatt kommunale opplysninger.

ANDRE MERKNADER
- Avløpslufting er avsluttet innvendig og ikke ført til det fri. Dette anses som et avvik fra preaksepterte ytelser i TEK10. For nærmere vurdering vises til merknad under VVS.
- Eier opplyser at det ble støpt for langt ut mot tomtegrensen i forbindelse med utvendig bod. Dette opplyses av eier at er pålagt å fjerne del som går for langt ut mot grensen. Det er startet på denne jobbe, men er noe gjenstående arbeid før dette er gjort

EGENERKLÆRING
- Det er ikke mottatt og gjennomgått egenerklæring. Det anbefales alltid å lese denne.

UTKAST
- Det er foreløpig ikke mottatt kommunale opplysninger og denne rapporten vil bli oppdatert når dette foreligger

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

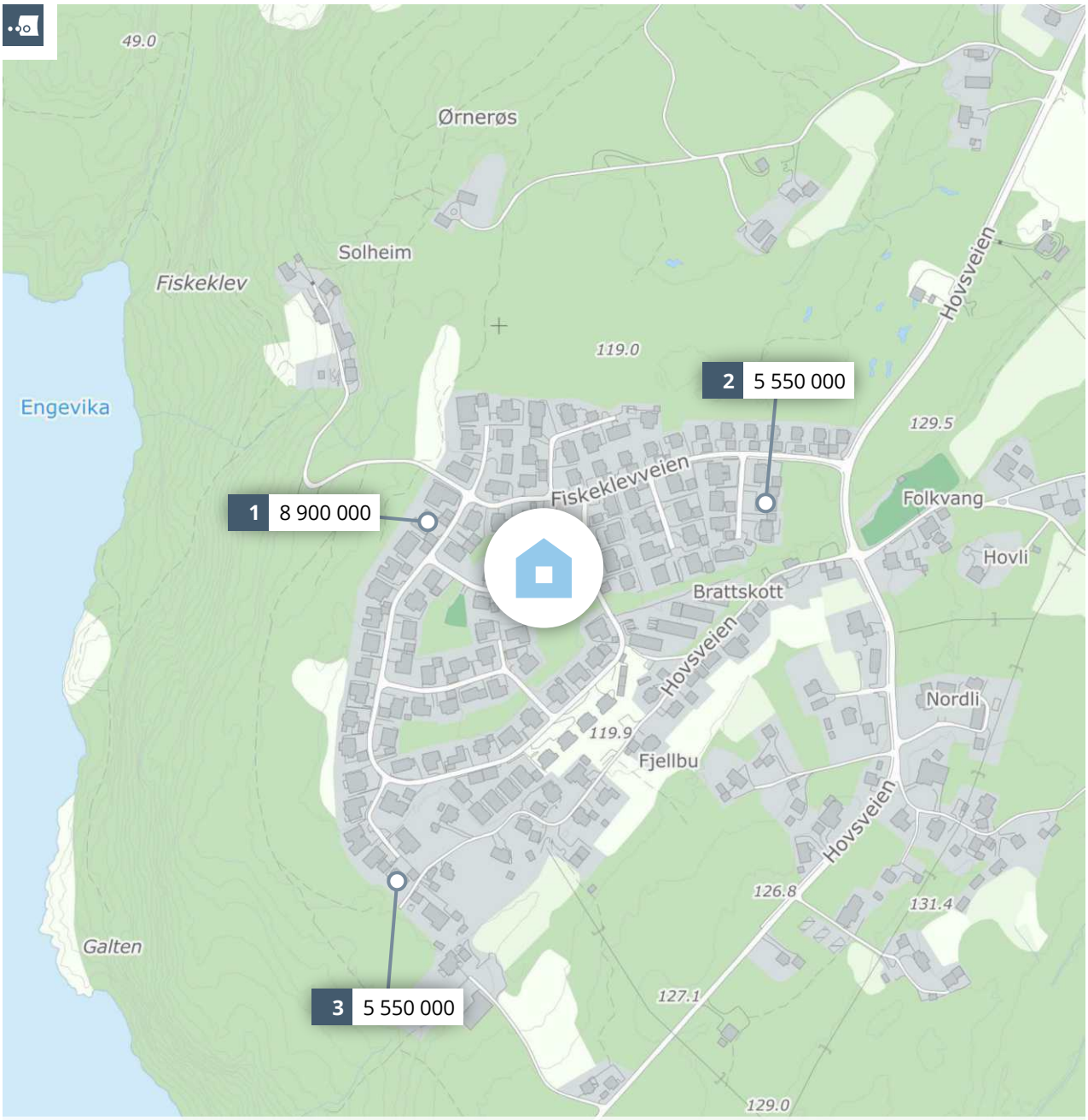
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Avløpsluftingen er avsluttet i bod i 2. etasje og ikke ført til det fri. Dette er et avvik fra preaksepterte ytelser i TEK10, som forutsetter avløpslufting over tak. Løsningen kan gi undertrykk i avløpssystemet, med fare for at vannlåser suges tomme og lukt kan trenge inn i oppholdsrom. Tiltak vil være å føre avløpsluftingen over tak eller etablere tilsvarende tilfredsstillende løsning. - Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygde sisterner på toalettrom. Uten slik spalte vil det kunne være vanskelig å oppdage lekkasje i tide, med risiko for følgeskader. Enkelte innebygde sisterner har eget system for dette som kan frita spalte, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist. TG 2 gis på grunn av avvik fra TEK10 med avløpslufting som ikke er ført til det fri, samt manglende spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne på toalettrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

BRATTSKOTTVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 26.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kim Myhre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brattskottveien 3, 1769 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 168 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS HOV

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	33 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	23 m²	- m²	76 m²	- m²	- m²
Tomt					624 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brattskottveien 84				07.07.2023	8 500 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**49 721**
	179 m²	2016	1 142 m²	5 sov						
2	Fiskeklevveien 6				13.05.2022	5 300 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**42 366**
	131 m²	2016	909 m²	3 sov						
3	Brattskottveien 56				08.01.2025	5 650 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**39 928**
	139 m²	2018	1 013 m²	4 sov						

Eiendommen ligger på Brattskott, et nyere og attraktivt boligområde ca. 3,5 km fra Halden sentrum. Det er ca. 2 km til barne- og ungdomskole og ca. 1 km til barnehage. Meget barnevennlig område med mange flotte turområder rett i umiddelbar nærhet. Gangavstand til badestrand i Engevika.

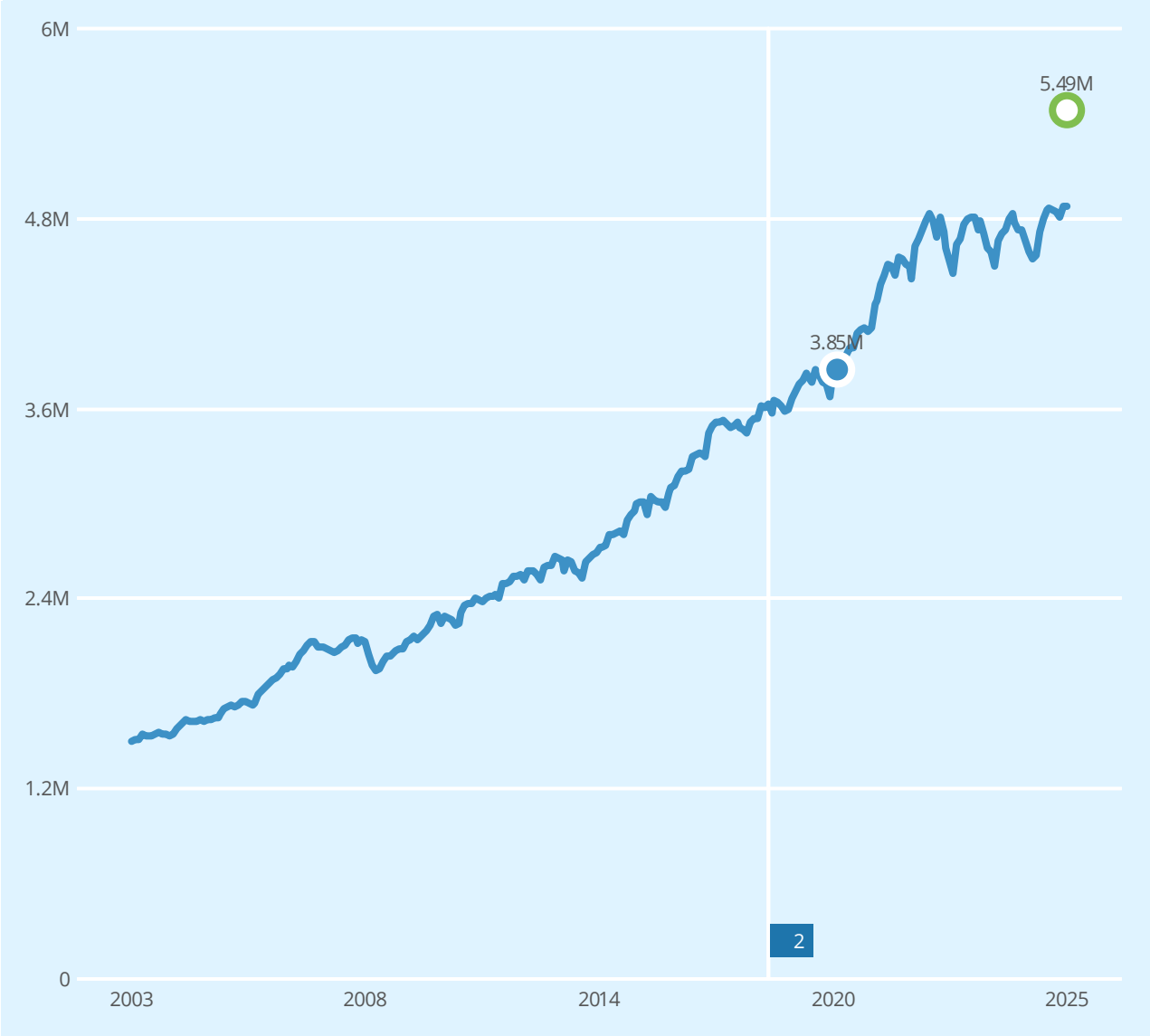
Boligen har tidsriktig standard fra byggeåret i 2018. Kjøkkenet har hvite, flater fronter med innebygde hvitevarer. Det godt skap- og benkeplass, en drøm for familien!
Romslig bad som er innredet med servantskap, dusjhjørne, badekar og vegghengt wc. Tidløse fliser på gulv og vegger. Separat wc som har fliser på gulv og som er innredet med servantskap og vegghengt wc. Oppholdsrommene er ellers holdt i lyse farger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.03.2019	17.02.2020	30.03.2020	3 980 000	3 850 000	0	3 850 000	3
20.02.2018		20.02.2018	-	675 000	-	675 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble solgt unaturlig lavt ved forrige omsetning.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HOV grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 558 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
157
dager

Eneboliger solgt i HOV grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4.5M
4 438 000 Prisantydning i snitt
4 410 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

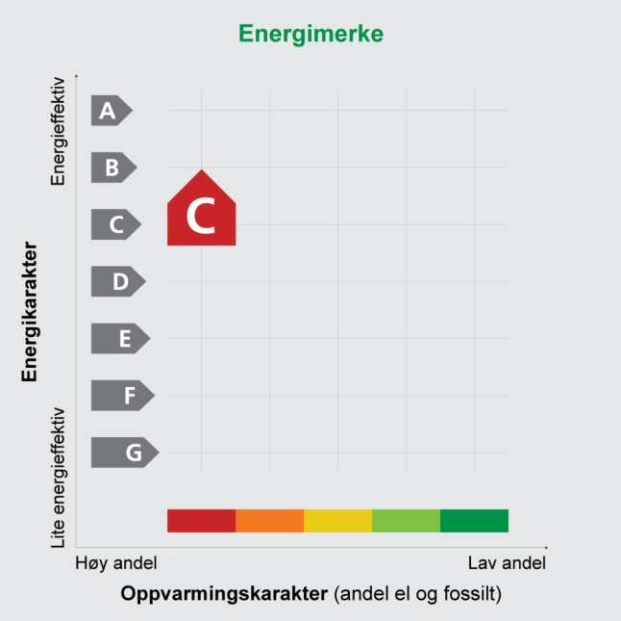
for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 889 Brattskottveien 3 Totalpris 5 490 000
29 049 HOV grunnkrets i snitt siste 9 mnd
25 576 HALDEN kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Brattskottveien 3
Postnr	1769
Sted	Halden
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	168
Bnr.	122
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-984295
Dato	20.03.2019



Innmeldt av	Leif Halvor Ljødal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattskottveien 3
Postnr/Sted: 1769 Halden
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 20.03.2019 14:57:43
Energimerkenummer: A2019-984295
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Leif Halvor Ljødal

Gnr: 168
Bnr: 122
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 168 Bnr.: 122 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Brattskottveien 3
Gatenr:	1630
Kommune:	HALDEN
Postkrets:	1769 HALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:08.08.2025 kl. 16.38

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

2020/2282931-1/200	HJEMMEL TIL
30.03.2020 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 3 850 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	LUNDRING MAGNUS
	F.NR: IDEELL:
	1/2
	LYNG-LUNDRING MARTE CHRISTINE
	F.NR: IDEELL:
	1/2

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.

2018/457022-3/200 20.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2018/457022-4/200 20.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2022/840843-1/200 01.08.2022 19:47	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 950 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 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:

2018/457022-5/200 20.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2018/457022-6/200 20.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

2012/1048849-1/200 10.12.2012	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44
2020/472912-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0101 GNR: 168 BNR: 122
2024/713241-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3001 GNR: 168 BNR: 122

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2018/457022-2/200 20.02.2018 21:00	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 168 BNR: 44

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HALDEN - HAFSRØD & PARTNERS
STORGATA 2 A
1767 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kim Myhre 147250071
Vår referanse: 3815427/26958712
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 24

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
457022	200	20.2.2018	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	168	44	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

Returneres til :
Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS
Postboks 520
1522 MOSS
Org. nr.: **833 384 252**

Ref. nr.: **3900**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
8018022

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
101	Halden	168	122			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 675.000,- ***SeksHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
990 682 410	Brattskott AS	1/1

Doknr: 457022 Tinglyst: 20.02.2018
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Annika Andersson	[ ] Ja [X] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen gnr. 168 bnr. 122 gis rett til bruk av adkomstveier på gnr. 168 bnr. 44 i henhold reguleringsplanen Hovsfjellet for adkomst frem til offentlig vei. Tomteeierne på det regulerte området har felles ansvar for drift og vedlikehold av alle evt. fellesområder, herunder evt. infrastruktur. Eier av gnr. 168 bnr. 44 i Halden kommune har stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende og til enhver tid vedlikeholde evt. ledningsnett med tilhørende installasjoner for elkraft- og telekommunikasjon, samt vann og avløpsledninger med tilhørende tekniske innstallasjoner, over eiendommen gnr. 168 bnr. 122. Ved evt. inngrep må eiendommen tilbakeføres i samme stand som før inngrepet. Brattskott AS samtykker til tinglysing.

Brattskott AS v/ Ludvig Moksnes:

Annika Andersson:

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :
Halden 24.01.18

Halden 25.01.18

Nina Thorstensen Eiendomsmegler EiendomsMegler 1 Pb 520 1522 Moss
Rett kopi av originalen
24/1-18

Monica S. Berger Eiendomsmegler MNEF Oppgjørsansvarlig EiendomsMegler 1 Pb 520, 1522 Moss

Rett kopi av oss. Stemmes
Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus
NO 833 384 252 MVA

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Halden, den 24.01.18

Utstederes underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
BRATTSKOTT AS
v/ Ludvig Moksness

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstøders dato og underskrift (ved løsark) :

Halden 24.01.18

Nina Thorstensen
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1
Pb. 520, 1522 Moss

Rett kopi bekreftes
29/1-18
Nina Thorstensen

Monica S. Berger
Eiendomsmegler MNEF
Oppgjørsansvarlig
EiendomsMegler 1
Pb 520, 1522 Moss

Kan tinglyses/~~Kan slettes~~

EiendomsMegler 1
ØSTFOLD OG AKERSHUS AS
NO 833 384 252 MVA

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato
Halden, den 24.01.18

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ludvig Moksness

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bengt Kristiansen
Eiendomsmegler MNEF

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20150929-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utstеders dato og underskrift (ved løsark) :
Halden 24.01.18,
Ludvig Moksness

Side 3 av 3

Nina Thorstensen
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1
Pb. 520, 1522 Moss

Rett kopi bekreftes
Sign. Nina Thorstensen
24/1-18

Monica S. Berger
Eiendomsmegler MNEF
Oppgjørsansvarlig
EiendomsMegler 1
Pb. 520, 1522 Moss

Kan tinglyses / Kan slettes
EiendomsMegler 1
ØSTFOLD OG AKERSHUS AS
NO 833 384 252 MVA

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		Beregnet areal	623.7
Etablert dato	10.12.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	168/122
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.03.2023 21.03.2023			3001-Mnrmangler, 168/2, 168/12/1, 168/13, 168/44, 168/48, 168/49, 168/51, 168/52, 168/55, 168/56, 168/57, 168/58, 168/59, 168/60, 168/64, 168/67, 168/69, 168/70, 168/70/0/1, 168/72/0/1, 168/72/0/2, 168/74, 168/83, 168/83/0/2, 168/90, 168/91, 168/105, 168/105/0/1, 168/110, 168/111, 168/112, 168/112/0/1, 168/112/0/2, 168/117, 168/118, 168/121, 168/122, 168/123, 168/124, 168/125, 168/126, 168/127, 168/128, 168/129, 168/130, 168/131, 168/132, 168/133, 168/134, 168/135, 168/136, 168/137, 168/138, 168/139, 168/140, 168/141, 168/142, 168/143, 168/144, 168/147, 168/148, 168/149, 168/150, 168/151, 168/152, 168/153, 168/154, 168/156, 168/157, 168/167, 168/168, 175/28, 175/65, 175/84, 175/85, 175/95, 501/245
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	168/122
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.11.2012 28.11.2012			168/44, 168/51, 168/74, 168/121, 168/122, 168/123, 168/124, 168/125, 168/126, 168/151, 168/152, 168/157
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.02.2011 12.11.2012	J 332/09 M 56/12	Tinglyst 13.12.2012	168/44 (-623,7), 168/122 (623,7) 168/121
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.02.2011 12.11.2012	J 333/09 M 55/12	Tinglyst 13.12.2012	168/44 (-623,8), 168/123 (623,8) 168/51, 168/122

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6553072.71	637105.87		Ja	623.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDRING MAGNUS F101088*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRATTSKOTTVEIEN 3 1769 1769 HALDEN	Bosatt (B)
LYNG-LUNDRING MARTE C F190190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattskottveien 56 1769 1769 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brattskottveien 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1769 HALDEN	Kirkesogn	02020601 Idd
Grunnkrets	305 Hov	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 Idd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300687933		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	18.12.2018
2	300687939		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	18.12.2018

1: Bygning 300687933: Enebolig (111), Ferdigattest 18.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	173,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114,3
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.06.2018	15.06.2018
Ferdigattest	18.12.2018	18.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brattskottveien 3	H0101	168/122	173,8	7	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	70,1	0	70,1	0	0	0
H01	1	103,7	0	103,7	0	0	0

2: Bygning 300687939: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 18.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.06.2018	15.06.2018
Ferdigattest	18.12.2018	18.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	168/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37,1	37,1	0	0	0

Utskriftsdato: 22.08.2025

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.**	168	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattskottveien 3, 1769 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	15 755,28 kr
Eiendomsskatt	11 476,10 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	**42 935,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt-bolig	0%	3783300 prom	3.00	1/1	0 %	11 350,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	570.00	1/1	0 %	0,00 kr
Vanngebyr	15%	280 m3	26.84	1/1	0 %	7 515,48 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	280 m3	43.72	1/1	0 %	12 242,44 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	**40 645,14 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 22.08.2025

Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6254065335	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300687933	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Brattskottveien 3, 1769 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6254065335

BruksenhetId	6254079031	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300687939	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

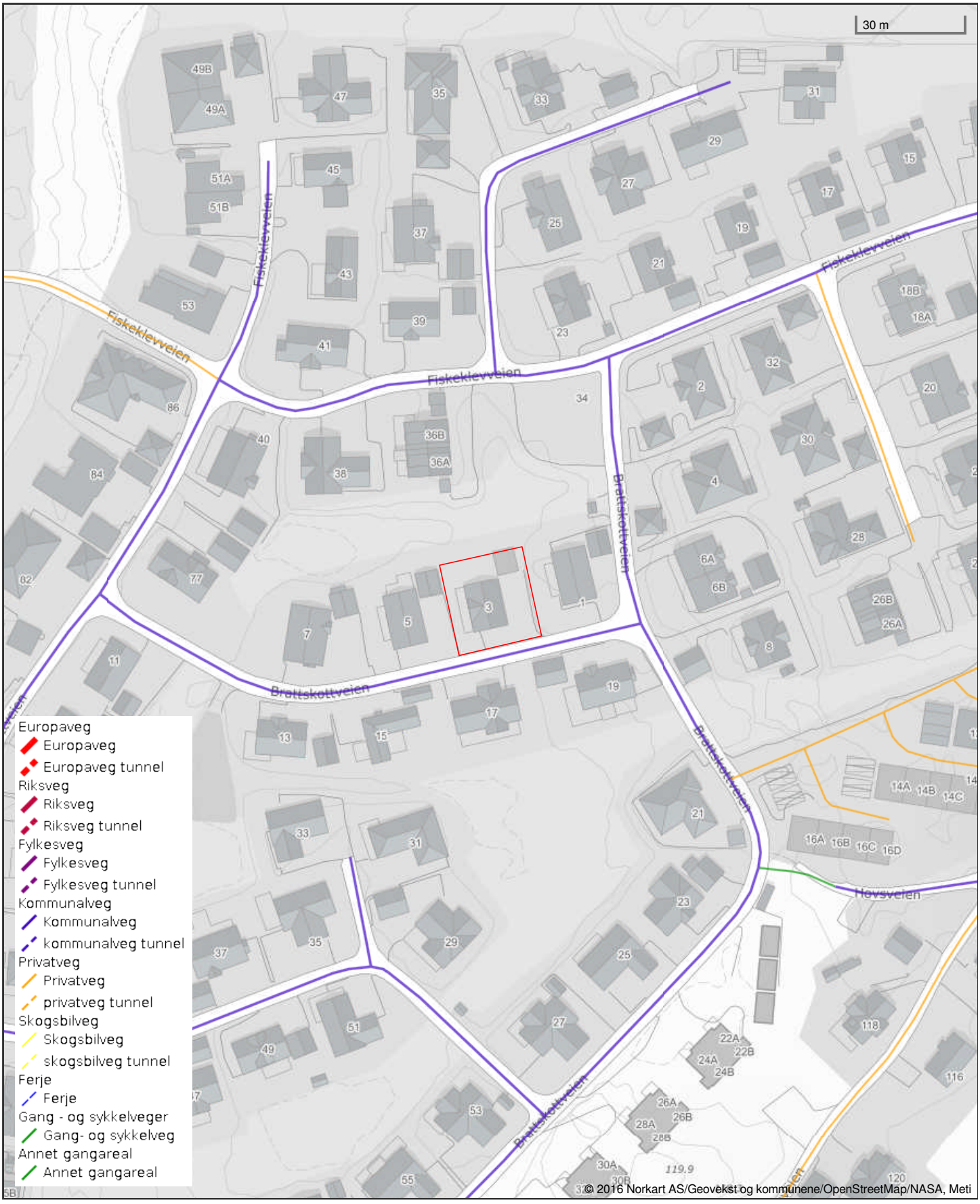
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6254079031.

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.

Utskriftsdato: 22.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 168/122//



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.

Utskriftsdato: 22.08.2025

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.**	168	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattskottveien 3, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

Grunnkart

Eiendom: 168/122
Adresse: Brattskottveien 3
Dato: 22.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

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: 22.08.2025

Eiendomskart for eiendom 3101 - 168/122//



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

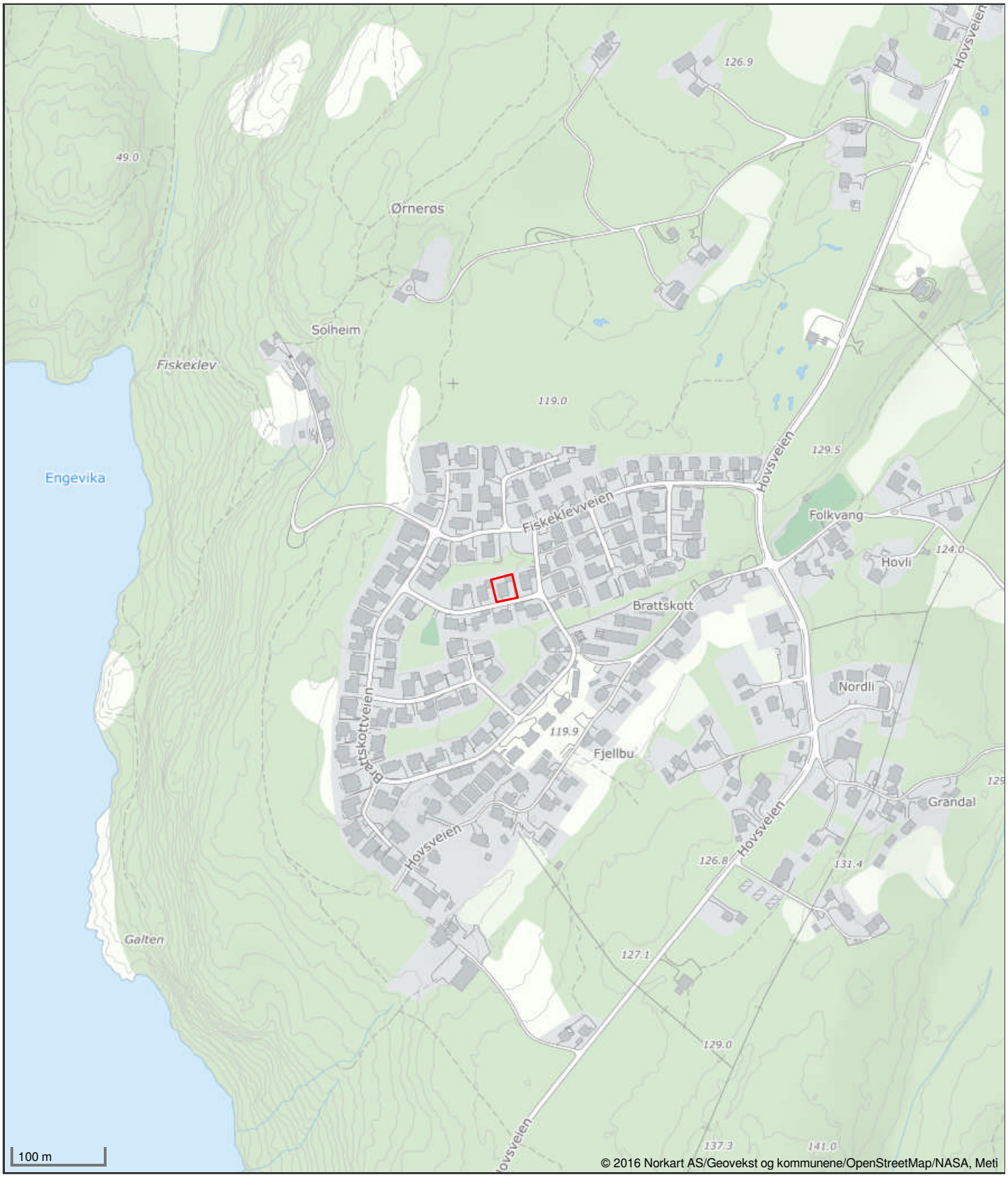
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	623,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6553072,71	**Øst**	637105,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6553081,3	637090,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,99	
2	6553056,18	637097,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,99	
3	6553062,35	637120,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
4	6553087,47	637114,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,00	

Utskriftsdato: 22.08.2025

Oversiktskart for eiendom 3101 - 168/122//



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: 22.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattskottveien 3, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 624 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA32
	Delareal 624 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-613
Navn	Hovsfjellet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/217/G-613.pdf
Delarealer	**Delareal** 623 m^2 **Formål** Boliger

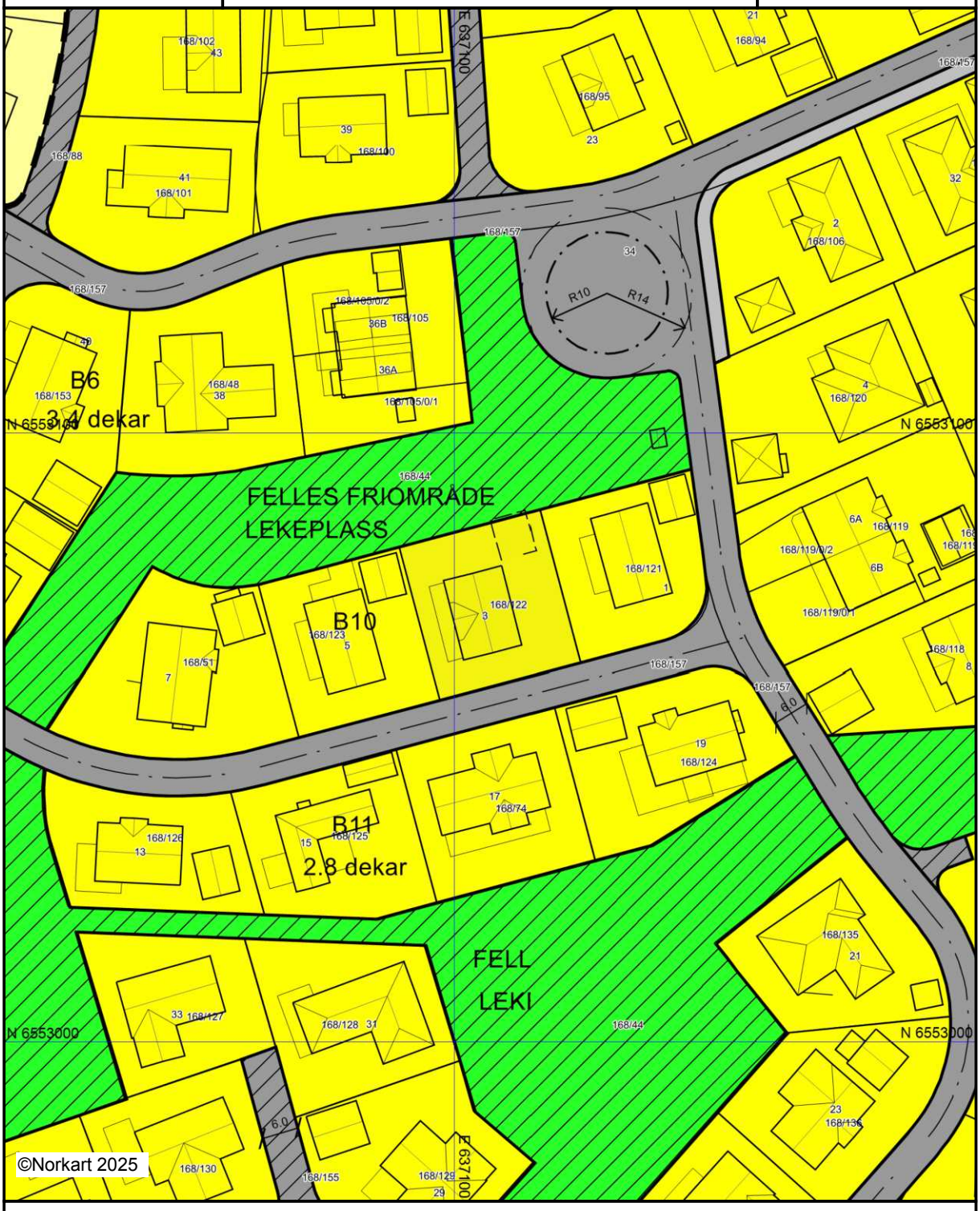
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/122
Adresse: Brattskottveien 3
Utskriftsdato: 22.08.2025
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
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

FORSLAG TIL

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

HOVSFJELLET - HALDEN KOMMUNE

Reguleringsplan datert : 05.05.04 Revidert : 09.09.05
Behandlingsdato :.....
Bystyrets vedtak, dato : 29.9.05 Sak nr. 066/05

§ 1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Boliger (B1 – B13)
- Allmennyttig formål, Barnehage (B14)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei

SPESIALOMRÅDER
- Friluftsområde

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
- Felles avkjørsel / parkering
- Felles friområde, lekeplass

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Ved søknad om tiltak skal det framlegges detaljerte utomhusplaner som viser veianlegg, forstøtningsmurer, beplantning, belegning og andre forhold som beskriver uterommene. Uterommene skal opparbeides med god kvalitet. Det skal medtas områder med naturlig avgrensning, i tråd med oppdeling i ulike byggeområder.

Det skal også redegjøres for lekeplasser, og utearealer i forhold til felles friområder.

2.2 Det tillates oppdeling av tomter i tråd med vedlagt illustrasjonsplan.
En helhetlig plan skal framlegges og godkjennes samtidig med tillatelse til utbygging eller oppdeling i delområder.

Mindre avvik fra viste tomtedelinger skal kunne godkjennes av kommunen etter nærmere begrunnelse.

2.3 Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel. Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.

2.4 Der byggegrense ikke er vist, gjelder bygningslovens avstandsbestemmelser. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes ved behandling av byggesøknad. Dette gjelder også for plassering av adkomst til tomta.

2.5 Innenfor området kan etableres anlegg for høyspent og lavspent el-anlegg. Dette kan gjøres innenfor felles friområder. Utforming av trafoen skal tilpasses omgivelsene, eller innpasses i eventuelt bygg på stedet. Anlegget skal ikke være til ulempe for omgivelsene. Nødvendige sikkerhetssoner skal ivaretas.

2.6 Innenfor området kan avsettes areal for etablering av kommunalteknisk anlegg. Dette skal kunne skje innenfor felles friområder. Det skal legges vekt på at virksomheten ikke er til stor ulempe for friområdet eller boliger i nærheten.

2.7 Innenfor områdene B1, B2 tillates ikke oppfylling av terreng annet i avgrensede partier (jfr. § 3.7).

§ 3. BYGGEOMRÅDER

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

3.1 Innenfor de regulerte byggeområdene tillates følgende maksimale utnyttelsesgrad:

B1 – B12	Tillatt bebygd areal maksimalt 25 % BYA av tomtens areal
B13	Tillatt bebygd areal maksimalt 35 % BYA av tomtens areal
B14	Tillatt bebygd areal maksimalt 25 % BYA av tomtens areal

3.2 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal beregnes etter følgende normer:

- Boliger:	1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- Barnehage:	7 biloppstillingsplasser pr. 100 m2 BRA

Parkeringsarealer skal være oppdelt og beplantet med avskjermende vegetasjon ved sammenhengende større parkeringsarealer (flere enn 8 biler).
Plassering av garasje og oppstillingsplasser for biler skal være vist på situasjonsplanen ved byggemelding.

3.3 Ved byggemelding skal endelig plassering av bolig og garasje vises sammen med avklart adkomst, forstøtningsmurer, oppfyllinger og eventuelle gjerder /skjermvegger.

3.4 Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

SMÅHUSBEBYGGELSE, B1 – B12

3.5 Bygningene skal ha sadeltak eller pulttak med takvinkel mellom 25 og 38° takvinkel, Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på vei.
Innenfor de ulike utbyggingsområder skal bebyggelsen ha helhetlig preg, og bygningsvolumer i harmoni.

3.6 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, med gesimshøyde, maksimalt 4,0 m over terreng og mønehøyde, 8,0 m over terreng.
Innenfor områdene B1 og B2 gjelder at høyder måles fra eksisterende terreng, mens det tillates beregnede høyder fra nytt, planlagt terreng innenfor de andre områdene.

3.7 Det tillates ikke sokkeletasje på noen del av området. Ved skrånende terreng forutsettes at bebyggelse følger terrenget. Innenfor området tillates ikke at "Ferdig Golvhøyde" (F.G.) blir liggende høyere over terreng enn 1,5 meter. Høyder måles med samme referanser som framkommer i § 3.6.

SMÅHUSBEBYGGELSE, B-13

3.8 Innenfor området tillates bebyggelse med gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 9,0m over planlagt og eventuelt oppfylt terreng.
Parkerings skal skje i felles parkeringsanlegg, gruppert med inntil 6 garasjer sammenbygget. Det skal vektlegges at parkeringsarealene ikke dominerer uterommene i området. Garasjer skal være i 1 etasje, med gesimshøyde ikke over 3, 0 m og mønehøyde ikke over 5,2 m

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

4.1 Kjørevei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet.

GANG- OG SYKKELVEI

4.2 Gang- og sykkelvei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet..

§ 5. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Området er avsatt som friluftsområde for almenhetens bruk.
Det tillates ikke hogst eller drift av området i landbruksmessig sammenheng.

Eksisterende vegetasjon forutsettes beholdt, og det er ikke tillatt og foreta beskjæring eller fjerning av noen form for vegetasjon i den øvre del av området inn mot byggeområde B1.
Nødvendige innretninger og byggverk som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. Adkomst til kommunalteknisk anlegg skal kunne skje gjennom området.

§ 6. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL / PARKERING

6.1 Innenfor avgrensede boligområder skal etableres felles avkjørsel for de eiendommer som naturlig hører med, eller som i vedlegg til planen er definert ved eventuelle Gnr og Bnr. Arealene skal driftes med delt ansvar på de enkelte eiendommer.

FELLES FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

6.2 Fellesområder for lek og opphold skal tilpasses de naturgitte forutsetningene og opparbeides til en høy teknisk og estetisk standard. Det kan tillates anleggs- og bygningstiltak som betjener formålet. Kommunalteknisk infrastruktur som el- og teleforsyning og lignende kan tillates plassert innenfor området. Fellesarealene skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Fredrikstad 09.09.05

Bjar Arkitekter

Halden kommune

Byggesak

TAKSTFAG AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/2404-5	168/0122	Ida Elise Elsness, 47 47 61 21	3.1.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 11.12.2018 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for oppføring av enebolig - BYA 155,1 m^2, BRA 210,9 m^2

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Brattskottveien 3, 1769 HALDEN	168	0122		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 12.6.2018, vedtaksnr: 2018/133.

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

Husnummer
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

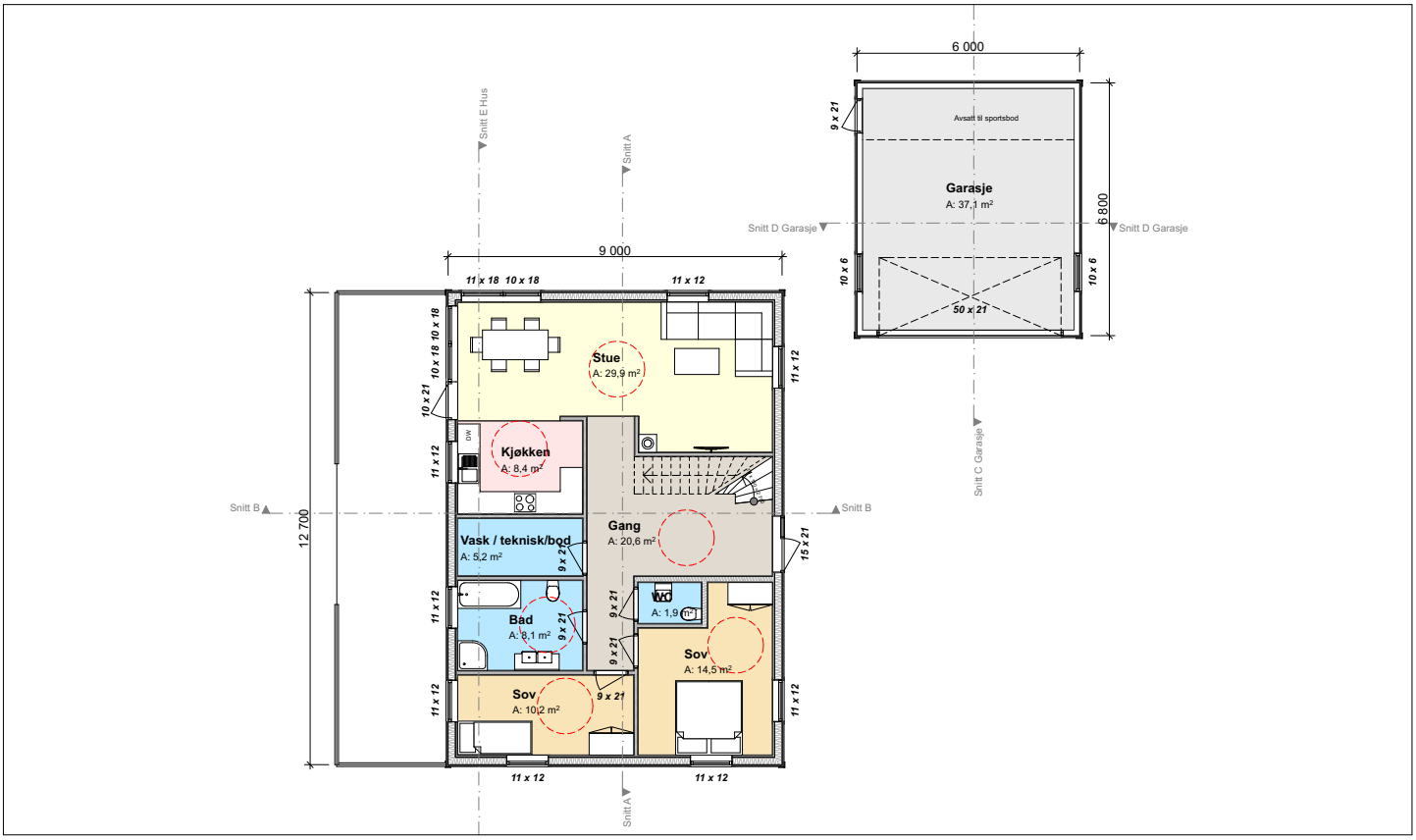
Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Ida Elise Elsness
juridisk rådgiver/byggesaksbehandler

Kopi til:

Kawa Sadeq	Kommunalteknikk
Willy Elders	Miljø og landbruk
Siri Lindberg	Økonomi og plan
Mona Øraas	Geodata
Marit Nilsen	Kommunalteknikk
Mona Bech	Økonomi og plan
Per Olaussen	Renovasjon



1. Etasje *1:100*

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

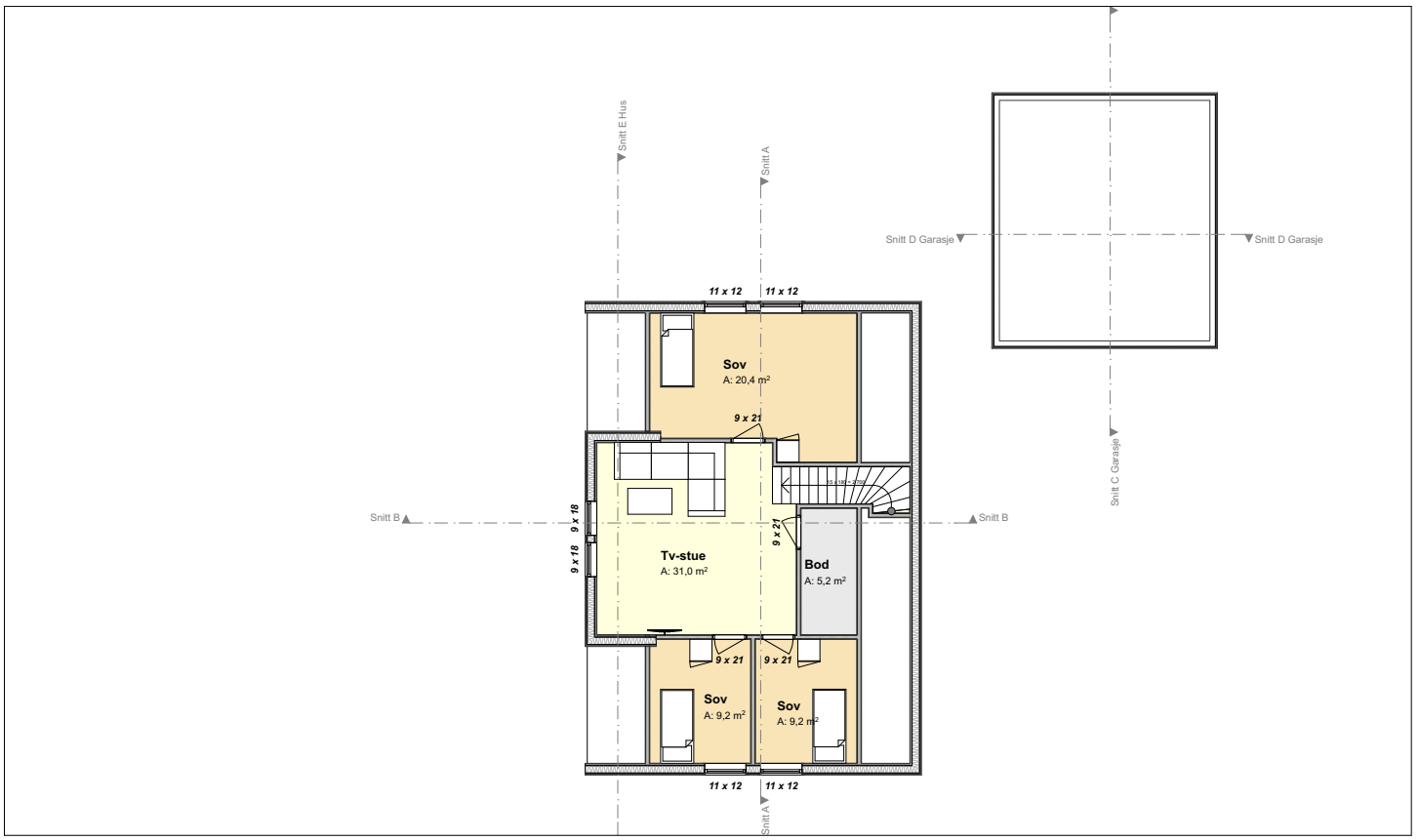
BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Maks BYA/Tot:	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

FAKST AG AS

Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: 1. etg						Mål: 1:100
Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus						
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign:	Format: A3	Prosjekt nr.: Prosjektnr.	Tegning nr.: E1	



2. Etasje *1:100*

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA/%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

FAKST AG AS

Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: 2. etg					Mål: 1:100
Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus					
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign.	Format: A3	Prosjekt nr.: Prosjektnr.	Tegning nr.: E2

1:500 13.02.2018



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers er ikke kommunen ansvarlig. Videresalg av kartdata fra denne kartløsning er ikke tillatt.

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

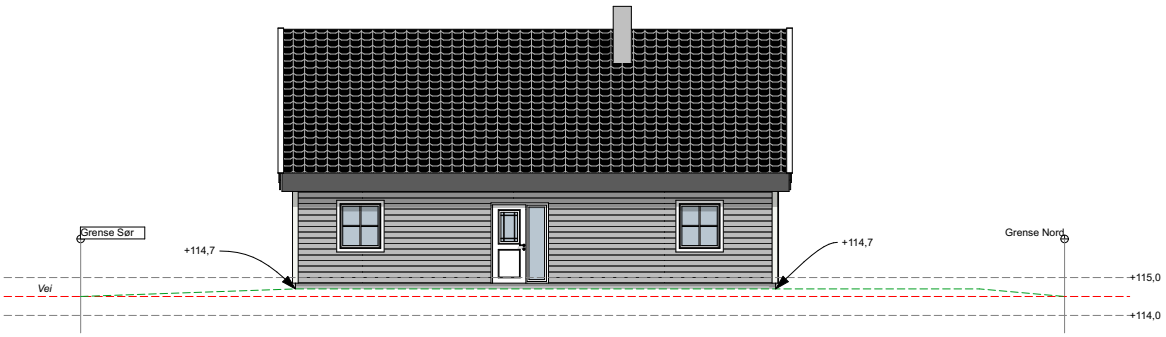
BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

TFAKST AG AS

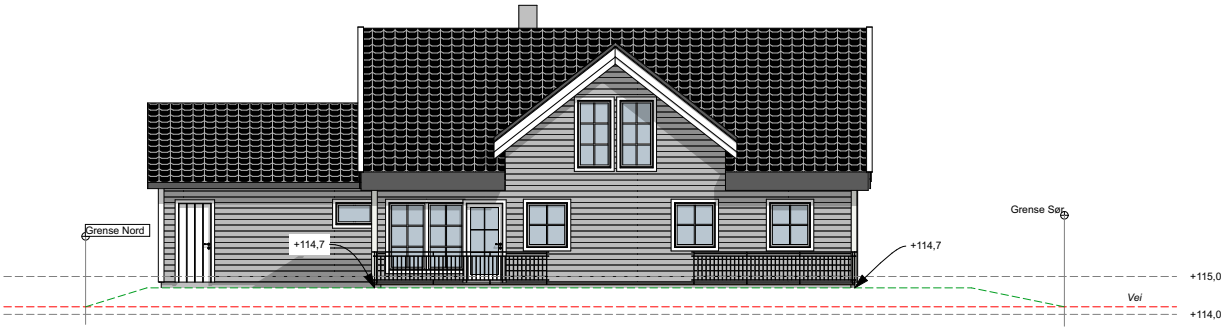
Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: Situasjonsplan					Mål: 1:500
Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus					
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign	Format: A3	Prosjekt nr.: Prosjektnr.	Tegning nr.: D1



Fasade øst ***1:100***



Fasade Vest ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

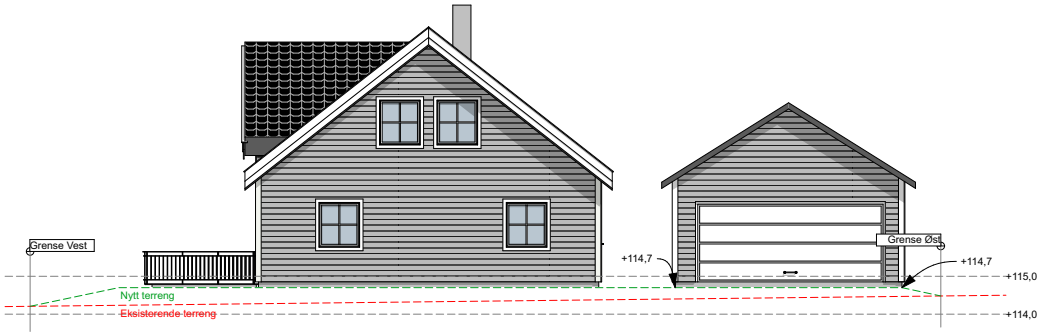
BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

FAKST AG AS

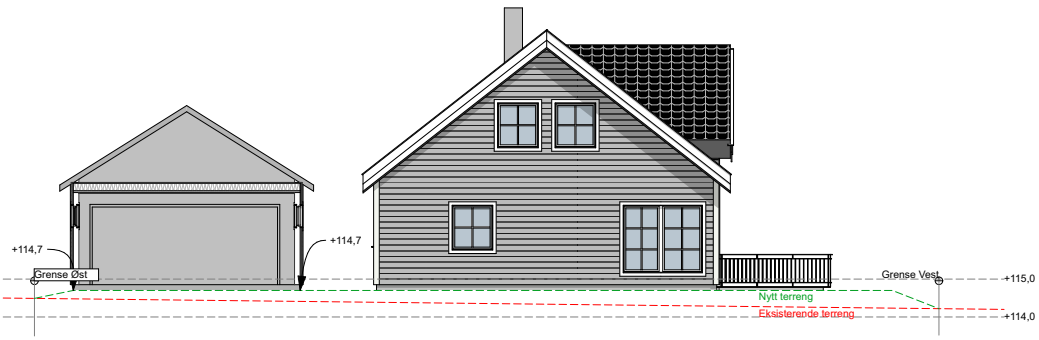
Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: **Fasade Øst Vest**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Brattskottveien 3 Norske Elementhus**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **12.04.2018**	Sign:	Format: **A3**	Prosjekt nr. **Prosjektnr.**	Tegning nr: **E3**	



Fasade Sør ***1:100***



Fasade Nord ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

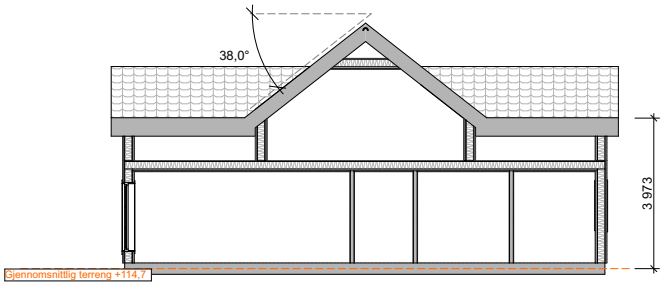
BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA/%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

FAKST AG AS

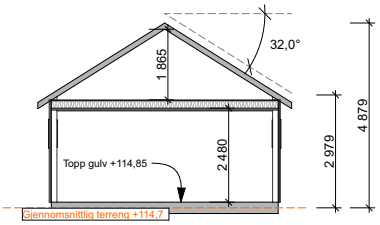
Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

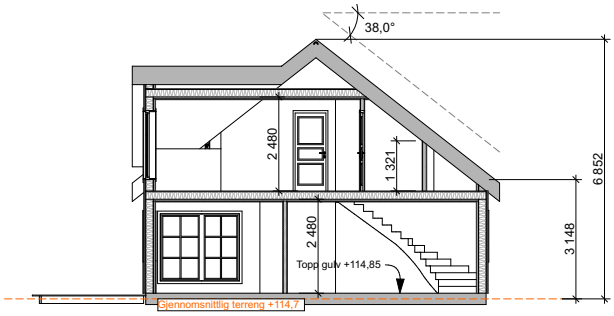
Tegn. innhold: Fasade Sør Nord						Mål: 1:100
Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus						
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign.	Format: A3	Prosjekt nr. Prosjektnr.	Tegning nr.: E4	



Snitt E Hus ***1:100***



Snitt D Garasje ***1:100***



Snitt B ***1:100***



Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

TAKST FAG AS

Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: **Snitt**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Brattskottveien 3 Norske Elementhus**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **12.04.2018**	Sign:	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E5**	







Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

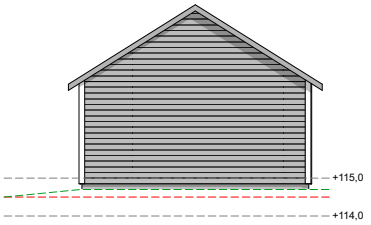
BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA/%=	25%
BYA/%=155,1*100/623,7=24,8	

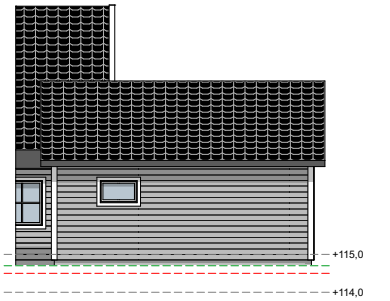
FAKST AG AS

Gnr: 168 Bnr: 122

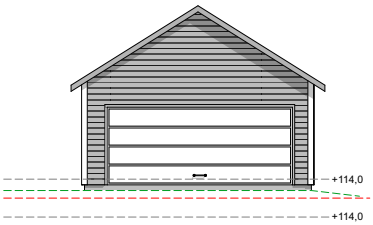
Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	Tegn. innhold: 3D	Mål:
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign:	Format: A3	Prosjekt nr.: Prosjektnr.	Tegning nr.: E6

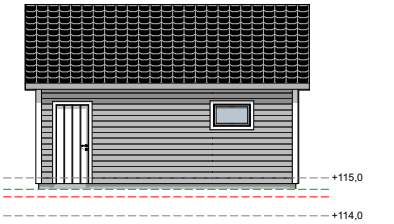






Fasade øst Garasje (1) ***1:100***





Fasade vest Garasje (1) ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	114,3 m2	173,8 m2
Garasje:	40,8 m2	
TOTALT:	155,1 m2	
Tomteareal:	623,7 m2	

BRA pr. etasje:	
1.ETG:	103,7 m2
2. ETG	70,1 m2
Garasje:	37,1 m2
Max BYA%=	25%
BYA%=155,1*100/623,7=24,8	

TAKST FAG AS

Gnr: 168 Bnr: 122

Tiltakshaver: Norske Elementhus AS		Tiltakets art: Enebolig med garasje	
Byggeplass: Brattskottveien 3		Tegningens formål: Søknad	
Kommune: 0101 Halden		Rev: 1	

Tegn. innhold: Garasje Fasader					Mål: 1:100
Prosjekt: Brattskottveien 3 Norske Elementhus					
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 12.04.2018	Sign:	Format: A3	Prosjekt nr. Prosjektnr.	Tegning nr: E7

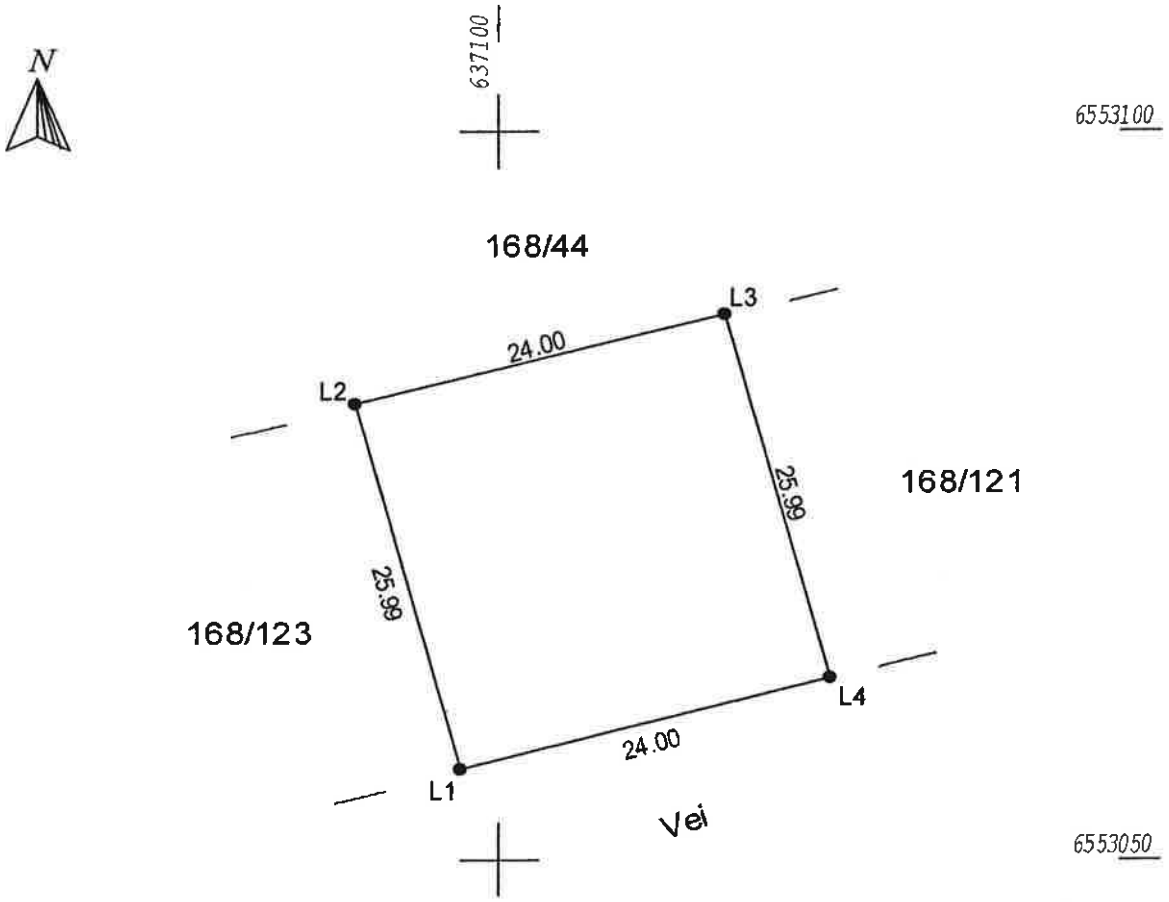
Gnr.	Bnr.	Festenr.
168	122	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			
N 6553071,8	Ø 637105,8		
Kartblad		X	Landsnett
EUR89 32			
Målestokk	Areal		
1 : 500	623,8 m²		

J.nr.
332/09
Målebrev nr.
56/12

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
L1	6553056,18	637097,59	26,00		JORDMRK
L2	6553081,30	637090,91	24,00		JORDMRK
L3	6553087,47	637114,09	26,00		JORDMRK
L4	6553062,35	637120,78	24,00		JORDMRK



Skatteetaten

Dato
24.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM ERIK MYHRE
FUGLESANGEN 15 H0101
1792 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 168 Bnr 122 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brattskottveien 3, 1769 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 529 970
Som sekundærbolig:	kr 6 119 879

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Brattskottveien 3

Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	7 min 3.2 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	12 min 5.4 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	10 min 4.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 3.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovsveien Linje 301	5 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min 4.1 km

BARNEHAGER

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.3 km
Festningsgata Menighets barnehage ... 32 barn	7 min 3.6 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Risum	7 min
Kiwi Risum	8 min

FINN

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	10 min
Apotek 1 Ørnen Halden	8 min
Halden Vinmonopol	10 min

SPORT

Folkvang skole	5 min
Risum ungdomsskole	6 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min
Nivå Trening	10 min

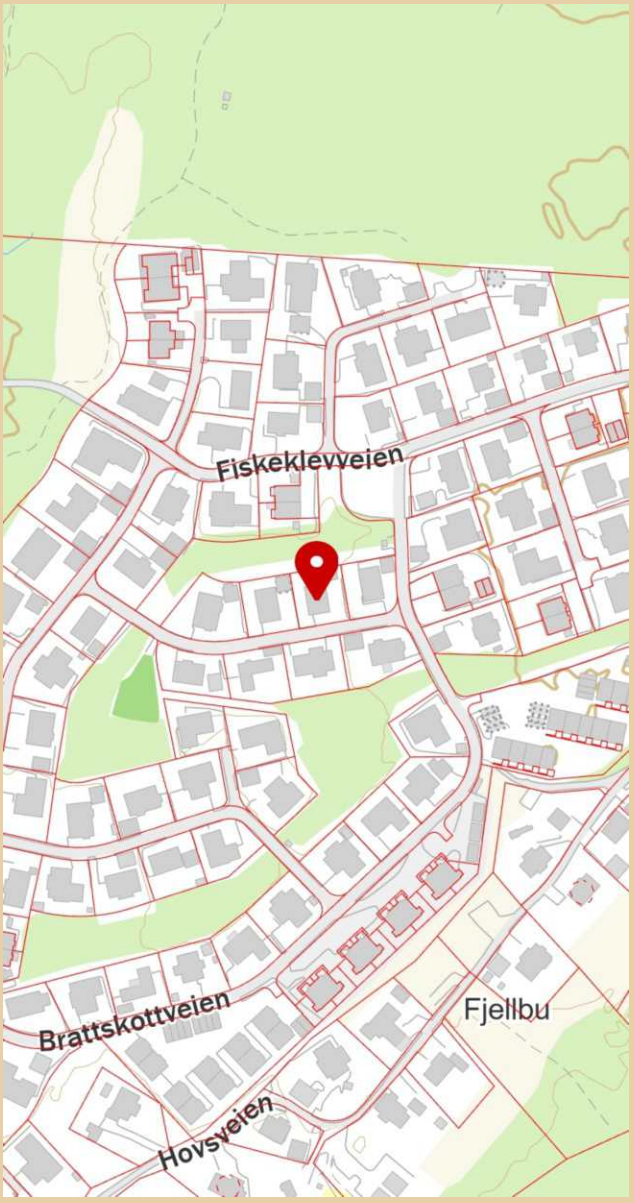
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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:
Brattskottveien 3, 1769 Halden
Gnr. 168, Bnr. 122, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
147250071

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.
