PRIVATMEGLEREN
HALDEN

# GAMLEVEIEN NORD 1

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra Halden Kommune - Meglerpakke

Grunnbok med servitutter

Ligningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Halden | Oppdragsnr. | 14725cc93 |

| | |
|---|---|
| Adresse | ~~14725cc93~~ Gamleveien nord 9 |
| Postnr. | 1766 |
| Sted | Halden |

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2017 Hvor lenge har du bodd i boligen? 8 År 3 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sparebank 1 Fremtind Polise/avtalenr. 16802679/17

| | | | |
|---|---|---|---|
| Selger 1 Fornavn | Ursula | Etternavn | Berentzen |
| Selger 2 Fornavn | Per - Arve | Etternavn | Berentzen |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Rom med utslagsvask, hadde lekasje, ble utbedret av forsikring selskap. comfort

**2.** **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.1** **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

**2.2** **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.3** **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

**2.4** **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**2.5** **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

**4.** **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

UB PFB

**4.1** **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**4.2** **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

**5.** **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**8.** **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**9.** **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Carport ble utbedret, var lekasje

**10.1** **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Carport ble utbedret (egeninnsats)

**10.2** **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Egeninnsats

**11.** **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Ja, to lamper, 2 vifter og varmekabler Utebus 2010

**11.1** **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: Elektrikkertjenesten

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: August

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Bygd inn carport og forlenget garasje på lekasje (egeninnsats / dugnad).

**14.** **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15.** **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

VB DAB

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Innglasset balkong, carport og utbygg garasje

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

| Dato 22.10.2025 | | Sted Halden |
|---|---|---|

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

VB PAB

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## 6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## 7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## 8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

VB PRB

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

VB PAB

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveier enebolig**
**Gamleveien nord 1**
**1766 Halden**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

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


**Utført av:**
Takstmann
**Torstein Pedersen**
Dato: 22/10/2025

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:194, Bnr: 28 |
| **Hjemmelshaver:** | Ursula Berentzen og Per-Arve Berentzen |
| **Seksjonsnr:** | 0 |
| **Festenr:** | 0 |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | Selveier tomt 1391 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | PRIVAT |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | G- 610 Aspedammen Nord, gnr194 bnr 1. |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Årsprognose 26 084,46 kr |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1959 Kilde Eiendomsverdi |

©mstr.no



www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 16.10.2025 |
| **Forutsetninger:** | Det er eiere som tar imot undertegnede og deler sin informasjon om boligen. Det er flere håndtverkere på plass som utfører arbeid på eiendommen utvendig under befaringen, mens begge eierne er tilstede. Boligen er bebodd og møblert befart i dagslys. Normal møblering og ok fremkommelig, selv om det er en del løsøret i bygd vinterhage.<br>Det er tilgang til loft via loftstige i 2. etasje. Konstruksjonen er en kaldt krypeloftskosntruksjon, som ikke er gangbar. Det er kun besiktiget fra visuelt tilgjengelige områder fra denne loftsstigen.<br>Det er gjort en undersøkelse mot utvendig tak via vinterhage og videre takstige mot en side av boligens orginaldel. Det er ikke besiktiget hele takflater da dette ikke er sikkerhetsforsvarlig. |
| **Oppdragsgiver:** | Privatmegleren Halden v/Martin Farstad Løken |
| **Tilstede under befaringen:** | Ursula Berentzen og Per-Arve Berentzen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter mms3 |

**OM TOMTEN:**
Tomten er lett skrånende med stor gruset gårdsplass, opparbeidet områder ved inngangspari og gangstier med beleggningsstein. Det er noe synlig fjell i dagen. Opparbeidelse med plenområder. Diverse beplantning med busker og trær

**OM BYGGEMETODEN:**
Enebolig over 2 plan med krypkjeller og krypeloft, tilbygget vinterhage. Ringmur i betongkonstruksjoner, og murt naturstein/fjell. Yttervegger over grunnmur er med isolert bindingsverk, normalt for byggeår med lite isolasjon. Det er opplyst via tidligere tilstandsrapport at det er etterisolert noe, uten at undertegnede kan verifisere dette. Utvendig er fasader kled med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskillere i trekonstruksjoner som tradisjonelt bjelkelag. Vinduer i trekarmer hovedsakelig eldre fra 80-tallet, med noe utskiftinger. 2- og 3-lags isoleringsglass. Takkonstruksjon med plassbygde sperrer og bordet undertak. Konstruksjonen er stedvis endret på én side, der det er etablert mønedrager med understøttelse. Det er også etablert pulttakskonstruksjon over vinterhagen mot ytterveggen. Loftet er et kaldtloft, uinnredet loft med bordet undertak til takkonstruksjonen. Taket er tekket med teglstein over hoveddel og shingel mot vinterhage.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og jevnlig oppgradert over tid. Det er utført flere tiltak som samlet gir et positivt helhetsinntrykk, men bygningen har alder som tilsier normalt videre behov for vedlikehold og oppfølging. Boligen har ok funksjonelle planløsninger. Bygningsdeler beskrives i rapporten, som må leses i sin helhet.

**ANNET:**
OPPVARMING
- Det er elektrisk oppvarming med varmekabler på bad, elektriske ovner, luft til luft varmepumpe. Det er vedfyring med lukket vedovn og peis.

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 på plass. Det er ikke svart ut spørreskjema til Eierskifterapport. Tidligere tilstandsrapport, Eiendomsverdi, Propcloud, kommunale opplysninger via meglerpakke. Det er ikke fremvist godkjente tegninger av boligen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

1. etasje:
GULV - Flis vindfang, garderobe, bad, gang/bod. Laminat i øvrige rom.
VEGGER - Trefiberplater i vindfang og garderobe, gang/bod. Fliser på bad og mellom kjøkkenskap. Øvrige rom med malt tapet.
HIMLING - Panel i stuer, gang vindfang og garderobe. Malt slett på bad og gang/bod.

2. etasje:
GULV - Flis på bad, laminat garderobe, parkett i øvrige rom.
VEGG - Flis og glassbyggerstein på bad, trefiberpanel og tapet i øvrige rom.
HIMLING - Malt slett på bad, øvrige rom med panel.

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 tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje og mellom kryperom og 1. 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 10mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 20mm på strekker av 2m og opptil 25mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.
Totalt sett er det målbare skjevheter utenfor standardens toleransekrav. Det er ikke unormalt for boligen alder og byggemåte men skjevheter som vil gi tg-2 etter NS3600. Det kan forventes opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere. Det bemerkes noe ujevnheter i bl.a overganger mellom gulv i stue/spisestue.

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.
- Dagens trapp er ikke forskriftsmessig til dagens krav, med. manglende rekkverk på begge sider av trappeløp, inntrinn under dagens krav, og spalter i rekkverk over dagens krav.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

EIER OPPLYSER
- Det er opplyst bygd vinterhage, egeninnsats.
- Belagt deler av eiendommen med belegningsstein. egeninnsats.
- Innredet uthus, og tilbygget en del til dette, egeninnsats.
- Det er opplyst utbedret enn vannlekkasje mot bakvegg til bad i 1. etasje og tilstøtende bod. Ikke sett dokumentasjon til dette.

OPPLYSNINGER FRA TILDIGERE TILSTANDSRAPPORT
Modernisering
År: 2011 Nytt kjøkken
År: 2008 Pusset opp bad i 2. etg.
År: 2013 Pusset opp bad i 1. etg.
År: 2014 Soverom pusset opp
År: 2010 Avløp/kloakk utbedret
År: 2013 Bod med sluk pusset opp
År: 2010 Etablert varmepumpe
År: 1986 Tilleggsisolert, byttet vinduer og tak. Lagt nytt gulv i 1. etg.
År: 2004 Terrasse
År: 2006 Nytt sikringsskap og el-anlegg i stue og hall
År: 2013 Nytt el-anlegg kjøkken
År: 2011 Nytt el-anlegg bad 1. etg og resterende rom i 2. etg.
År: 2008 Nytt el-anlegg bad 2. etg.
År: 2006 Lagt opp el i tilbygg inngangsparti

Dette er ikke verifiserte opplysninger for undertegnede.

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.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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 | 76 | | 30 | 68 | 76 | 30 |
| 2. etasje | 56 | | | 20 | 56 | |
| SUM BYGNING | 132 | | 30 | 88 | 132 | 30 |
| SUM BRA | 162 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Uthus 1. etasje | | 119 | | | 66 | 53 |
| Uthus 2. etasje | | 29 | | | 29 | |
| SUM BYGNING | 148 | 148 | | | 95 | 53 |
| SUM BRA | 148 | | | | | |

**BRA-i:**

1. etasje:
- Vindfang, garderobe, gang, bad, bod/gang, stue, spisestue/kjøkken. Vinterhage.

2. etasje:
- Trappegang, stue/soverom, gang, 2 soverom bad.

---

**BRA-e:**

Uthus, garasje, bod.

---

©mstr.no

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom
- Takhøyder er kontrollert mellom
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

AREAL
- Ett av rommene som benyttes som garderoberom i 2. etasje i boligen er fratrukket areal, da dette rommet ikke har nok takhøyde i mer enn 0,6m iht NS3940. Det er deler av soverom og bad, som også har nært lik utførelse men areal for dette er beholdt i arealoppmålingen.
- Vinterhage er benevnes som BRA-b etter NS3940, selv om ikke alle veggene er med innglassing. Det er med det medtatt størrelsen på ytterveggen i lengden av dette rommet, iht NS3940.
- Det trekkes ut størrelse på basseng for TBA til terrasser i 1. etasje. Det er også ingen vinkelrette avgrensinger, som gjøre arealmåling utfordrende og mindre avvik kan forekomme.
- Det er benevnt areal i uthus som p-rom, foruten tilbygget del med bod og garasjeplass. Rommene er ikke godkjent for varige oppholdsrom og ikke påvist omsøkt og godkjent for dagens bruk, selv om det er betegnet som p-rom.
- Det er varierende høyder og utforming på gulvet gulv og rom i 2.etasje på uthus som gjør areal utfordrede å måle. Mindre avvik kan forekomme.

---

**GARASJE / UTHUS:**

UTHUS
1. etasje:
- Gang med trapp, bad, vaskerom, stue. innredet rom og bod. Garasjeplass.
2. etasje.
- Soverom, stue, stue/kjøkken.
BOD 1. etasje
- Tilbygget mot opprinnelig uthus. I dette er det ett bodrom og ett innredet rom.

UTHUS
Det er ett frittliggende uthus med tilbygget del mot opprinnelig del på tomten. Det er ikke kjent for undertegnede byggeår for dette. Det er støpt gulv mot grunn. Yttervegger med trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kledning. Det er i opprinnelig del innredet loftsetasje. Takkonstruksjon i saltak med pulttak mot tilbygget del. Utvendig tekking med taksteinsimiterte takplater.
Tilleggsbygg som dette er ikke tilstandsvurdert og kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med 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

---

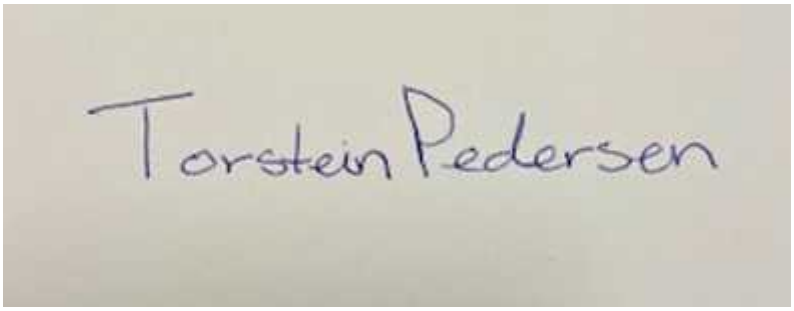
*Ansvarlig for rapporten:*

**Torstein Pedersen**

Bygg/tømrermester. Takstmann

---

22/10/2025




Torstein Pedersen

©mstr.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

---

Grunnmur av betongkonstruksjoner, pusset utvendig. Boligen er fra byggeår 1959, og dreneringen antas fra opprinnelig byggeår. Ringmur i betongkonstruksjoner, og murt naturstein/fjell. Det er ikke påvist grunnmursplast, noe som var normalt for perioden. Byggegrunn vurderes som fjell med stedvis morenemasser, jf. NVE Atlas. Grunnmur, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken og er derfor ikke fullt tilgjengelig for kontroll. Det er noe synlig grunnfjell på tomten og under boligen. Det er ikke observert setningsskader eller skjevheter på øvrige bygningsdeler som tilsier ustabil byggegrunn utover det som anses normalt for alder og byggemåte.

Det er gjort utvendige besiktigelser over terreng, og mindre deler av grunnmur er også besiktiget fra kryperom, men ikke alle deler er innvendig sett fra kryperom.

---

**Merknader:** - Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren, særlig i overgangen mellom sokkel og kledning ved tilbygget vinterhage. Dette medfører risiko for vanninntrenging og frostpåvirkning, og det anbefales lokal reparasjon og oppfølging.
- Enkelte partier av grunnmuren har avflasset puss, og overflater bør gjenpusses for å hindre vanninntrenging i underlaget.
- Det er registrert sprekker, sår og slitasje på grunnmur under terrasse mot gavl. Pussflater har avflassing og misfarging som følge av fuktpåkjenning, og overflaten bør gjenpusses og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.
- Et tidligere vindu eller åpning i grunnmur er murt igjen, men feltet fremstår uferdig med åpne fuger og manglende puss rundt gjennomføringer. Området bør tettes og pusses ferdig for å hindre fuktinntrenging og skadedyr.
- Det er observert fuktpåvirkning i krypkjeller, noe som indikerer at dreneringen ikke har full effekt og trolig har redusert funksjon. Uten dokumentasjon på alder eller oppbygning må tiltak og oppfølging forventes.

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

---

Det er krypkjeller under boligen, med flere soner og ulike konstruksjonsutførelser. Etasjeskillet består av stubbloftskonstruksjon med bjelkelag i tre. I den fremre delen mot gavl er det støpt gulv, mens øvrige deler har grunn med stein og sand/jordmasser. Det er stedvis lagt plastduk på deler av grunnen. Krypkjelleren har varierende høyde, og enkelte partier har lav fri høyde mellom terreng og etasjeskille. Under stuedel er det begrenset adkomst. Det er partier med synlig grunnfjell under deler av boligen. Det er etablert mekanisk avtrekk i én sone, men viften var ikke tilkoblet ved befaring. I øvrige deler er ventileringen begrenset. Det er gjort undersøkelser i store deler av krypkjelleren, men ikke i alle rom og soner.

---

**Merknader:** - Det er registrert fuktpåvirkning og saltutslag på grunnmur og gulv ved adkomstrommet mot gavl. Dette indikerer fuktvandring fra grunnen og manglende drenering foran utvendig trapp. Det anbefales tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.
- Det er målt forhøyet fuktighet i bjelkelag, med 19,8 % ved målepunkt mot etasjeskille. Dette er innenfor grensen for begynnende fuktopptak i treverk, og bør følges opp med jevnlige kontroller.
- Det er registrert søyleoppbygging under bjelkelag utført med stablede lettklinkerblokker uten synlig fundament eller forankring. Løsningen vurderes som provisorisk og bør kontrolleres og eventuelt bygges om for å sikre tilfredsstillende lastoverføring og stabilitet.
- I deler av kryperommet er det lav høyde mellom terreng og etasjeskille, og det er viktig å begrense fuktighet i disse områdene for å unngå påvirkning på bjelkelaget.
- Det er stedvis ujevnt terreng med fjell og steinblokker, samt partier med jord og mursteinrester som holder på fukt. Rydding og tilrettelegging for bedre luftgjennomstrømning anbefales.
- Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det anbefales etablering av flere ventiler / fri gjennomstrømning ved eksisterende ventiler.
- Det er områder der etasjeskillet ikke er tett med skader på stubbloft/vindsperreduk, og det anbefales å sikre dampsperre og tetting for å redusere oppfukting.
- Deler av krypkjelleren har synlig grunnfjell og ujevnt terreng. Dette er typisk for eldre konstruksjoner og gir noe økt risiko for fuktvandring og kondensering mot kalde flater. Forholdet vurderes som normalt, men bør følges opp med jevnlige observasjoner.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, men har enkelte høyder og fjell i dagen. Det er anlagt belegningsstein, bed og plenområder tett mot grunnmur rundt boligen. Terrenget heller svakt mot grunnmur på flere punkter, og enkelte partier har lite eller ingen fall ut fra veggliv.

**Merknader:** - Det er registrert områder med svakt eller negativt fall mot grunnmur, særlig der det er lagt belegningsstein og bed tett inntil fasade.
- Nedløp fra tak avsluttes nært grunnmur uten tydelig bortledning. Det anbefales forlengelse av rør eller etablering av dreneringsrenne.
- Det er observert fuktpåvirkning og begynnende grønske på grunnmur enkelte steder, som indikerer at vann ikke ledes effektivt bort.
- Bed og plantefelt bør ikke etableres direkte inntil grunnmur, da dette holder på fukt og øker belastningen på drenering og murverk, selv om løsningen var vanlig i eldre bebyggelse.

## 2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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 lite isolasjon. Det er opplyst via tidligere tilstandsrapport at det er etterisolert noe, uten at undertegnede kan verifisere dette. Utvendig er fasader kled med liggende dobbelfalset kledning. Det er forskjellige utførelser sett under kledning i tilgjengelige områder. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

**Merknader:** - Det er registrert værslitt og avflasset overflatebehandling på kledning i enkelte områder, som gir redusert beskyttelse mot fukt og solpåvirkning. Det anbefales påføring av ny overflatebehandling som del av normalt vedlikehold.
- Det er registrert begynnende råte i nedre kant av kledning enkelte steder. Skadene er avgrensede, men bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.
- Enkelte områder ved vinterhagen har kledning som ligger for nært terreng, noe som gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert uttørking. Det er ikke ivaretatt lufting i underkant av vegg mot vinderhage som er kledd som boligen.
- Det er ikke påvist bruk av musebånd i nedre kant av kledningen, der det registreres luftespalte og det anbefales montering av musehindrende tiltak for å hindre inntrenging i konstruksjon.
- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningenen i områder. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er områder der det ser ut til å være lagt ny kledning på gammel kledning, uten at det kan ses luftespalte. Slike områder kan ikke forventes ha ivaretatt luftespalte.
- Kledning fremstår ellers vedlikeholdt og uten omfattende skader, men videre oppfølging og jevnlig vedlikehold må påregnes.

## 3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no



www.bmtf.no

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 9x20 mellom 2stk 3x20 faste sidefelt
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdør i malt trekarm.
- 2- lags glass. Datert 2008. Datering 2012 på balkongdør i 2. etasje.
- Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer
- Det er noe forskjellige dateringer med hovedsakelig eldre vinduer med påviste dateringer 78, 85, 86. Datert 2013 i stue i 2. etasje.
- 3 – lags glass. Enkelte skiftet med 2- lags glass.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

---

**Merknader:** - Det er normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes. Typiske slitasje mot balkongdørens terskel og trekarmer generelt.
- Tettelistene er harde, noe som kan føre til trekk og tap av varme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon
- Vinduer har en alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
– Det er værslittasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.

## 4. Tak

### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

---

Takkonstruksjon med plassbygde sperrer og bordet undertak. Konstruksjonen er stedvis endret på én side, der det er etablert mønedrager med understøttelse. Det er også etablert pulttakskonstruksjon over vinterhagen mot ytterveggen. Det er lite/begenset ventilering av konstruksjonen.
Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skjevheter eller deformasjoner.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra loft. Det er i tillegg gjort en undersøkelse fra en side av utvendig tak via takstige. Det påpekes at loftet ikke er gangbart og med det vanskelig å gi en god vurdering av gjennomføringer i takkonstruksjonen.

---

**Merknader:** - Konstruksjonen fremstår uten synlige svanker eller skjevheter, og det er ikke observert tegn til svikt eller deformasjon fra tilgjengelig del.
- Det er stedvis utført lokale forsterkninger og tilpasninger som virker noe enkle, men som har stått stabilt over tid.
- Det er begrenset ventilering av konstruksjonen, som også var normal for byggetid. Bør etableres bedre ventilering ved videre modernisering av boligen, samt gir grunnlag for ytterligere undersøkelser over tid.
- Undersøkelsen er basert på begrenset innsyn, og vurderingen må ses med forbehold om skjulte deler av konstruksjonen.
- Konstruksjon til vinterhage fremstår underdimensjonert, og vil kunne bli utsatt ved, tung snølast for nebøyinger.

### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

---

Taket er tekket med teglstein på hoveddelen, lagt på lekter og bordet undertak. Oppbygging med tynne sløyfer og lekter under teglstein. Det er ett pulttak over tilbygget vinterhage, tekket med asfaltshingel på undertak med panel.
Pipe er helbeslått og beslag i trolig i sink.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** - Det er registrert områder hvor teglsteinen ikke dekker tilstrekkelig mot undertaket, slik at deler av undertaket ligger eksponert. Dette kan gi økt risiko for vanninntrenging ved vind og slagregn.
- Det er observert slitasje og overflatemisfarging på teglstein, samt stedvis mose og begroing. Dette anses normalt for alder, men krever jevnlig rengjøring og vedlikehold.
- Det er registrert korrosjon på beslag og pipehatt. Tiltak for vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre videre rustangrep.
- Det er ikke tilfredsstillende legging av shingel over vinterhagedel. Det er synlige spiker i overflaten, og skjøter har ujevn kapping og overlapp. Enkelte partier mangler shingel helt opp til veggkledning, og detaljutførelsen vurderes som mangelfull.
- Overgang mellom hovedtak og pulttak har begrenset lufting og enkel oppbygging uten tydelig vannbrett eller beslag. Dette gir økt risiko for vanninntregning over tid.
- Undertak, sløyfer og lekter på hovedtaket fremstår i eldre utførelse, og levetiden anses å være delvis oppbrukt.
- Det ble ikke observert skader eller lekkasje fra tilgjengelig side, men hovedtakets alder og lokale svikt i beslag gir behov for oppfølging og vedlikehold.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til loftet via nedfellbar loftsstige fra 2. etasje. Loftet er et kaldt, uinnredet loft med bjelkelag av tre og bordet undertak. Konstruksjonen er besiktiget visuelt fra stige i lukeåpning, og det er begrenset innsyn til deler av loftet. Det er observert eldre isolasjon med varierende tykkelse og stedvis ujevn fordeling. Ventilering av loftet vurderes som begrenset, og det er ikke synlige luftespalter ved raft som har god gjennomlufting. Yttertaket er ventilerert over tak.

**Merknader:** - Det observeres stedvis skjolder og misfarging på undersiden av undertaket, som indikerer kondens og begrenset luftutskiftning i kaldtloftet. Ikke i stor grad men bør overvåkes over tid.
- Konstruksjonen har ikke etablert dampsperre (plastfolie) mellom varme og kalde soner, noe som var normalt for oppføringstiden. Dette gir økt risiko for fuktvandring og kondensering på kalde flater.
- Loftet er bygget med bordet undertak og eldre isolasjonsløsning. Det er ingen synlige luftespalter ved raft, og ventileringen vurderes som utilstrekkelig for dagens krav.
- Enkelte rørgjennomføringer og avluftingsrør går gjennom loftet. Utførelsen fremstår funksjonell, men ikke nødvendigvis lufttett mot oppvarmet rom.
- Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller biologisk nedbrytning, men videre oppfølging og bedret ventilasjon anbefales for å forebygge fuktskader over tid.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE VED STUE
Det er adkomst til terrasse fra stue og terreng. Konstruksjonen er oppført som bjelkelag av tre på søyler og fundament mot grunnmur. Overflater med terrassebord og åpne spalter for avrenning. Rekkverk er utført i tre med stående spiler og toppbord, overflatebehandlet.
I forlengelsen av gavlveggen er det etablert en delvis overbygd del av terrassen med skråtak og et mindre rom/nisje som er innredet med panel og enkel el-installasjon.

BALKONG
Balkongen er plassert utenfor inngangspartiet i 2. etasje og er delvis oppført over oppvarmet boligrom (entre). Konstruksjonen er bygget i tre med bjelkelag understøttet av stolper og skråavstivning. Rekkverk i tre med stående spiler og toppbord, overflatebehandlet. I front er synlig montert plater som fungerer som dryppstopp i bjelkelaget.

VINTERHAGE / VERANDA
Vinterhagen er oppført som et tilbygg mot hoveddelen av boligen, med bjelkelag over terreng og laminatgulv lagt direkte på terrassebord i uisolert konstruksjon. Det er montert vinduer og skyvedør i yttervegg, samt trekledning på én side. Konstruksjonen er delvis isolert, men med enkelte åpne partier og manglende avslutninger. Taket har pultform og er tekket med shingel. Det er en lukket terrassekonstruksjon i forlengelsen av denne vinterhagen.

---

**Merknader:** - Slitasje på overflater. Dette gir behov for vedlikehold og ny overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.
- Skjevheter i konstruksjonen, spesielt ved adkomst fra terreng på yttersiden til forlengelsen av trapp til terrasse i 1. etasje. Dette gir ujevn belastning på bærende konstruksjoner og kan medføre økt slitasje over tid.
- Rekkverk på terrasse har høyde ca. 90 cm, som er under dagens forskriftskrav på minimum 100 cm. Høyde og utforming må endres for å tilfredsstille sikkerhetskrav, slik at barn ikke kan klatre eller sette seg fast. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde og utforming.
- Det er etablert takkonstruksjon over deler av terrassen med bærende søyle i grunnen. Søyle og konstruksjon vil være utsatt for værpåvirkning og ha forkortet levetid ved dagens utførelse.
- Balkongen er delvis plassert over boligrom, og det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet membran eller tettesjikt under terrassebord. Dette gir risiko for fuktoverføring til underliggende konstruksjon, og forholdet bør vurderes nærmere.
- Vinterhage har en enkel og delvis uferdig utførelse. Bærende drager og takkonstruksjon vurderes underdimensjonert (jf. pkt. 4.1), og laminatgulv på uisolert bjelkelag vil være kaldt og utsatt for fuktskader. Tiltak for forsterkning og forbedring av utførelse bør vurderes etter behov.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

---

Det er tilgang til badet i 1. etasje fra gangen. Det er flislagte overflater mot vegger og malt slett himling med spotter. Flis fremstår hele uten større sår eller riss i overflate eller flisfuger. Himlingen fremstår hel og funskjonell.
Det er ett flislagt badekar i rommet. Det er mekanisk avtrekk på yttervegg og tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør. Opplyst via tidligere tilstandsrapport at badet ble pusset opp i 2013.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Plassbygd/flisalgt badekar.
- Baderomsinnredning med underskap og servant. Speil med lys over dette, og ett vegghengt skap i samme serie på vegg.
- Vegghengt toalett. Bygd nisje i vegg på samme side som toalett.

---

**Merknader:** - Det er sprekk i en flisfuge til overkant av badekaret. Det er vurdert til å være til innbyggingen av selve badekaret.
- Det er vindu i våtsone til badekar, det er malte overflater og fremstår uten synlig merker/slitasje av plasseringen. Oppmerksomhet til plassering av vindu i våtsone.
- Det registreres noe slitasje og begynnende misfarging i elastisk fuge mellom vegg og gulv. Fugen bør rengjøres og vedlikeholdes for å hindre fuktopptak.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

---

©mstr.no

www.bmtf.no

Gulvet er flislagt med keramiske fliser og gulvet har gulvvarme. Flis fremstår hele uten større sår eller riss i overflate eller flisfuger, i tilgjengelige områder.
Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt derssom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep. Tersksel ligger ca. 3,5cm over øvrig flisgulv. Ikke alle områder under badekar er tilgjengelige for inspeksjon.

---

**Merknader:** - Gulvet har mindre fall enn anbefalt. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, og fall i dusjsonen er målt til mindre enn 1:50. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk.
- Det er enkelte ujevnheter i flis som kan gi lokal vannansamling.
- Områder under badekar er ikke tilgjengelige for visuell vurdering av flislagte overflater.

### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Opplyst 2013

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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.
Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2013 i tidligere tilstandsrapport.

Det er underliggende membran under fliser som vil være badets tettesjikt. Det er ikke kjent utførelser eller fremvist dokumentasjon for utføresler. Det er 2 sluk i rommet. Ett under badekar og ett under servant. Det er noe begrenset tilgang til det under badekar, og det kan ikke verifiseres slukmansjett eller membran synlig i slukene fra det som er synlig for inspeksjon, men det er tegn til slukmansjett sett i sluket under baderomsinnredningen.
Det er ved enkel test vurdert normal avrenning i sluk og servant.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende gang og kontrollert med pigger i konstruksjonen uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Påpekes at dette er en øyeblikkskontroll på lokalt området som ikke kan utelukke at det kan være andre verdier på andre steder av konstruksjonen.

---

**Merknader:** - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.
- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.

## 7.2 Bad 2. etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

---

Det er tilgang til badet i 2. etasje fra gangen. Det er flislagt vegger og dels skråtak, mens himlingen er malt slett med spotter. Det er glassbyggerstein på vegg imot gang, i dusj. Det er mekanisk avtrekk i himlingen. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at badet ble pusset opp i 2008.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Glassbyggervegg, med glassdør inn til dusjsone. Dusjarmatur i krom, med avtagbart dusjhode.
- Vegghengt toalett bygd i kasse i rommet.
- Baderomsinnredning med servant og underksap, speil overskap. Det er ett friitstående skap på gulvet.
- Opplegg for vaskemaskin.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** - Det er registrert flere riss i flisfuger både på vegger og himling, særlig i dusjsonen og ved toalettkasse. Rissene indikerer bevegelser i underlaget og gir risiko for fuktopptak bak fliser.
- Det er sprekk i flis ved spottepunkt i himling, trolig som følge av bevegelse i underkonstruksjon.
- Utførelsen i nisje over opplegg for vaskemaskin fremstår uferdig og ikke tett mot omkringliggende flater.
- Det er fugeslipp og lokal slitasje på elastiske fuger, med synlig sverting og misfarging i våtsonen. Dette er tegn på aldring og redusert bestandighet.
- Det er registrert sverting og misfarging i flisfuger i dusjsonen. Dette vurderes å skyldes fuktbelastning over tid og begrenset uttørking i området. Forholdet gir indikasjon på at overflatene har behov for rengjøring og vedlikehold, samt kontroll av fuger og elastiske overganger for å hindre videre fuktopptak.

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

---

Det er flislagt gulv med keramiske fliser og gulvvarme. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt derssom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep.

---

**Merknader:** - Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet. Målt helning viser svakt fall under anbefalt nivå, og flere områder utenfor dusjsonen vurderes som tilnærmet flate. Dette gir redusert avrenning og økt risiko for vannopphopning.
- I dusjnisjen er det tett utførelse mot vegg og gulv, som gjør at vann ved armatur og installasjoner ikke naturlig ledes mot sluk. Dette kan føre til lokalt vannsig og forlenget uttørkingstid.
- Det er stor slitasje og flere brudd i flisfuger i dusjsonen. Dette reduserer overflatens tetthet og øker faren for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Opplyst 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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. Det er opplyst via tidligere tilstandsrapport at badet ble pusset opp i 2008.

Det vil være membran underliggende fliser som il være badets tettesjikt. Det er sluk i dusjnisje. Dette er ett plastsluk, med funksjonell avtagbar vannlås. Tettesjikt kan ikke verifiseres ved type løsning. Det er vurdert normal avrenning i sluket og servant.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende side, og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy. Det indikeres ikke tegn til fuktighet ved denne øyeblikkskontrollen. Det er boret fra tilstøtende soverom og kontrollert med pigger i konstruksjonen. Der er tillegg gjort undersøkelser på overflater. Ved boring fra tilstøtende soverom er det tatt at flere platelag, men valgt å stoppe etter 3 lag, da vider oppbygging er usikker og vurdert risiko for vannrør ved ytterligere boring.

---

**Merknader:** - Glassbyggerstein mot dusjsonen vurderes å være en løsning som ikke ivaretar tilfredsstillende tetting mot våtsone. Dette gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for fuktvandring bak tilstøtende flater.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent. Dette gir usikkerhet om kvalitet og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Videre oppfølging og observasjon anbefales.
- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt eller overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.
- Det er registrert mangelfull utførelse i nisje ved opplegg for vaskemaskin, som vurderes å være innenfor våtsone. Dette gir behov for nærmere vurdering og utbedringer som ferdigstillelse og tettende arbeid.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, fliser mellom benkeskap, panel i himling.

- Kjøkkeninnredning i sporfrest utførelse.
- Over og underskap, etasjeshøy.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dobbel kjøl-/fryseskap.
- Ventilator, trolig med avtrekk ført opp over tak.
- Halvannen kum i stål, 1- greps blandebatteri.

**Merknader:** - Ikke montert lekkasjesikring. Ukjent når innredningen er oppgradert, og om det var krav til det ved oppgraderingen. Anbefales uansett som ett sikkerhetstiltak å etablere lekkasjesikring.
- Normale bruksmerker og slitasje på innredningen er registrert.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke rom under terreng, foruten kryperom som omfattes av punkt 1,2.

**Merknader:**

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke rom under terreng, foruten kryperom som omfattes av punkt 1,2.

**Merknader:**

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke rom under terreng, foruten kryperom som omfattes av punkt 1,2.

**Merknader:**

## 10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes 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 ikke 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 ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Innvendig vanninstallsjoner i boligen med oppgraderinger fra byggetid. Det er rør i rør system i boligen med vannfordelingsskap på bod i 1. etasje og på bad i 2. etasje. Stoppekran på bod testes med ok funksjon. Avløpsløfitng avsluttet på loft med vakumventil eller lignende. Avløpsrør i boligen i plast.
Det er vurdert normalt vanntrykk og avrenning ved enkle tester av innvendige vanninstallasjoner.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

---

**Merknader:** - Det er ikke våtromsgulv hvor lekkasjevann fra vannskap på bod ledes. Det er innsyn til åpen konstruksjon, men det er sluk i rommet. Dette gir risiko for fukt i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.
- Avløpslufting er avsluttet på loft, med vakuumventil eller tilsvarende løsning. Avløpslufting skal føres til det fri, og utlufting over tak anbefales som tiltak.
- Rør-i-rør-system er synlig i krypkjeller uten frostisolasjon. Dette vurderes som et risikoforhold ved lave temperaturer, og det anbefales tilsyn vinterstid.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at autorisert rørlegger har utført arbeid ved oppgraderinger i boligen. Vannfordelingsskap er merket med kursfortegnelse fra F. Jørgensen AS.
- Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Uten slik spalte kan lekkasje være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt. Enkelte slike systemer har egen lekkasjeåpning som kan frita for krav om spalte, men det er ikke kjent eller dokumentert at dette er tilfelle her.

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2001

---

Det er en bereder fra produsent Høiax, merket produksjonsnr. Q6, som tilsvarer datering 2001. Den har et volum på 200 liter og er tilkoblet stikkontakt. Berederen er plassert i kryperom (det første rommet) med begrenset potensielt skadeomfang ved lekkasje, men er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk.

---

**Merknader:** - Rommet har ikke sluk, men skadepotensialet vurderes som begrenset grunnet plasseringen i kryperom.
- Berederen er ikke lekkasjesikret, og lekkasjevann vil kunne renne ut på underlaget.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

## TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

---

- Det er montert en luft til luft varmepumpe i boligen. Det er ikke visuelt oppdaget symptom på svekkelser rundt området til denne. Den er datert 2010
Ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Anbefales på generelt grunnlag å følge anviste serviceintervaller for slike installasjoner. Forventet levetid 12-15år.

---

**Merknader:** - Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

©mstr.no




BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilasjonsløsningen vurderes som samsvarende med boligens alder og byggeperiode.

---

**Merknader:** - Naturlig avtrekk via luftespalter i vinduskarmer eller ventiler i yttervegger er funksjonelt, men det bemerkes at ventilasjonen er en enklere løsning enn de som anbefales i dag. Det vil av den grunn være vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskifting av inneluft.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Det elektriske anlegget ble installert i

---

Det er mottatt dokumentasjon fra Det lokale eltilsyn (Elvia AS) som bekrefter at det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget den 19.12.2024.
Kontrollen avdekket to avvik, og det foreligger per rapportdato ikke melding om utbedring fra registrert elektrovirksomhet.
På bakgrunn av dette er det ikke utført forenklet vurdering av anlegget i denne rapporten.

Registrerte avvik ifølge tilsynsrapport:
- Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av testknapp (10A kombibryter).
- Merking i sikringsskap var ikke i samsvar med vern og kursfortegnelse (feil kursverdi angitt).

SAMSVARSERKLÆRING
- Det er ikke framvist samsvarserklæringer for tidligere arbeider på anlegget.
- Det foreligger vedtak fra Det lokale eltilsyn (Elvia AS) datert 25.03.2025 med pålegg om å utbedre avvik innen 24.04.2025.

---

**Merknader:** - Det elektriske anlegget er underlagt offentlig tilsyn med pålegg om utbedring. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra autorisert elektrovirksomhet som bekrefter utbedring før eierskifte.
- Undertegnede har ikke foretatt forenklet kontroll da dette vil være unødvendig og uten verdi så lenge tilsyn foreligger.
- Inntil avvik er utbedret, kan deler av anlegget ha redusert sikkerhetsfunksjon, og videre bruk skjer på eiers ansvar.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger for tiltakets art : Tilknytning av bolig til offentlig vann og avløp. Nytt utvendig VA-anlegg og utkobling av septiktank.
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

ROM/ENDRINGER
- Det er ikke fremvist godkjente bygningstegninger av boligen, og ikke vurdert eventuelle bruksendringer mot dagens bruk grunnet dette.
- Det er opplyst av eier at det er tilbygget vinterhage og innredet rom i uthus, samt tilbygget dette, uten søknader eller godkjenninger for dette hos kommunen.

TRAPPER/RØMNING
- Dagens trapp er ikke forskriftsmessig til dagens krav, med. manglende rekkverk på begge sider av trappeløp, inntrinn under dagens krav, og spalter i rekkverk over dagens krav.
- Boligen har godkjente rømningsveier.

BYGGEÅR
- Byggeår oppgitt i rapport er fra hentet kilde Eiendomsverdi, og de opplysningene som fremkommer fra tidligere salgsoppgave her, med oppgitt byggeår 1959. Det er ikke opplysninger via de kommunale opplysningene som er tilsendt via megler som bekrefter byggeår.

UTHUS OG VINTERHAGE
- Det er tilbygget en vinterhage som vurderes å være søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt tegninger av boligen, og det er ukjent om terrasse eller tilbygg er godkjent.
- Det er innredet rom i uthus, som fremstår som oppholdsrom. Det foreligger ikke godkjenning for dette i kommunale arkiver. For bruk av rom som varig oppholdsrom vil tiltaket kreve søknad og ferdigattest.
- Det er i tillegg registrert omgjøring av rom i uthus, tilbygget en del til dette. Dette vurderes som søknadspliktig og krever godkjenning og ferdigattest hos kommunen.

EGENERKLÆRING
- Egenerklæring mottatt og gjennomgått etter endt befaring. Anbefales alltid å lese selger egenerklæring-

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

SØKNADER/GODKJENNINGER
- Det er overnevnte forhold som vil ha behov for søknad og godkjenning/ferdigattest etter dagens regelverk. Det anbefales å kontakte Halden kommune for videre vurdering av behov og eventuelle søknadsprosesser.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | - Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren, særlig i overgangen mellom sokkel og kledning ved tilbygget vinterhage. Dette medfører risiko for vanninntrenging og frostpåvirkning, og det anbefales lokal reparasjon og oppfølging.<br>- Enkelte partier av grunnmuren har avflasset puss, og overflater bør gjenpusses for å hindre vanninntrenging i underlaget.<br>- Det er registrert sprekker, sår og slitasje på grunnmur under terrasse mot gavl. Pussflater har avflassing og misfarging som følge av fuktpåkjenning, og overflaten bør gjenpusses og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.<br>- Et tidligere vindu eller åpning i grunnmur er murt igjen, men feltet fremstår uferdig med åpne fuger og manglende puss rundt gjennomføringer. Området bør tettes og pusses ferdig for å hindre fuktinntrenging og skadedyr.<br>- Det er observert fuktpåvirkning i krypkjeller, noe som indikerer at dreneringen ikke har full effekt og trolig har redusert funksjon. Uten dokumentasjon på alder eller oppbygning må tiltak og oppfølging forventes.<br>TG 2 gis på grunn av registrerte riss og skader i grunnmur, avflasset puss og sår i overflater, samt uferdig igjenmurt felt og påvist fuktpåvirkning i krypkjeller. Forholdene gir økt risiko for fuktbelastning og behov for vedlikehold og oppfølging over tid. |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | - Det er registrert fuktpåvirkning og saltutslag på grunnmur og gulv ved adkomstrommet mot gavl. Dette indikerer fuktvandring fra grunnen og manglende drenering foran utvendig trapp. Det anbefales tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.<br>- Det er målt forhøyet fuktighet i bjelkelag, med 19,8 % ved målepunkt mot etasjeskille. Dette er innenfor grensen for begynnende fuktopptak i treverk, og bør følges opp med jevnlige kontroller.<br>- Det er registrert søyleoppbygging under bjelkelag utført med stablede lettklinkerblokker uten synlig fundament eller forankring. Løsningen vurderes som provisorisk og bør kontrolleres og eventuelt bygges om for å sikre tilfredsstillende lastoverføring og stabilitet.<br>- I deler av kryperommet er det lav høyde mellom terreng og etasjeskille, og det er viktig å begrense fuktighet i disse områdene for å unngå påvirkning på bjelkelaget.<br>- Det er stedvis ujevnt terreng med fjell og steinblokker, samt partier med jord og mursteinrester som holder på fukt. Rydding og tilrettelegging for bedre luftgjennomstrømning anbefales.<br>- Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det anbefales etablering av flere ventiler / fri gjennomstrømning ved eksisterende ventiler.<br>- Det er områder der etasjeskillet ikke er tett med skader på stubbloft/vindsperreduk, og det anbefales å sikre dampsperre og tetting for å redusere oppfukting.<br>- Deler av krypkjelleren har synlig grunnfjell og ujevnt terreng. Dette er typisk for eldre konstruksjoner og gir noe økt risiko for fuktvandring og kondensering mot kalde flater. Forholdet vurderes som normalt, men bør følges opp med jevnlige observasjoner.<br>TG 2 gis på grunn av fuktpåvirkning, begrenset ventilasjon og provisorisk søyleoppbygging i kryperom. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | - Det er registrert områder med svakt eller negativt fall mot grunnmur, særlig der det er lagt belegningsstein og bed tett inntil fasade.<br>- Nedløp fra tak avsluttes nært grunnmur uten tydelig bortledning. Det anbefales forlengelse av rør eller etablering av dreneringsrenne.<br>- Det er observert fuktpåvirkning og begynnende grønske på grunnmur enkelte steder, som indikerer at vann ikke ledes effektivt bort.<br>- Bed og plantefelt bør ikke etableres direkte inntil grunnmur, da dette holder på fukt og øker belastningen på drenering og murverk, selv om løsningen var vanlig i eldre bebyggelse.<br>TG 2 gis på grunn av svakt fall mot grunnmur og utilstrekkelig bortledning av overflatevann. Forholdet vurderes nær grensen til TG 3 ved terrengfall mot grunnmur ved belegningsstein dersom utbedring uteblir, da det på sikt kan medføre fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. |
| 2.1 | Yttervegger |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | - Det er registrert værslitt og avflasset overflatebehandling på kledning i enkelte områder, som gir redusert beskyttelse mot fukt og solpåvirkning. Det anbefales påføring av ny overflatebehandling som del av normalt vedlikehold.<br>- Det er registrert begynnende råte i nedre kant av kledning enkelte steder. Skadene er avgrensede, men bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.<br>- Enkelte områder ved vinterhagen har kledning som ligger for nært terreng, noe som gir forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert uttørking. Det er ikke ivaretatt lufting i underkant av vegg mot vinderhage som er kledd som boligen.<br>- Det er ikke påvist bruk av musebånd i nedre kant av kledningen, der det registreres luftespalte og det anbefales montering av musehindrende tiltak for å hindre inntrenging i konstruksjon.<br>- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningenen i områder. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er områder der det ser ut til å være lagt ny kledning på gammel kledning, uten at det kan ses luftespalte. Slike områder kan ikke forventes ha ivaretatt luftespalte.<br>- Kledning fremstår ellers vedlikeholdt og uten omfattende skader, men videre oppfølging og jevnlig vedlikehold må påregnes.<br>TG 2 gis på grunn av lokal råte, lav avstand mot terreng, værslitt overflate og manglende musebånd og lufting. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | - Det er normale bruksmerker på karmer til dører og vinduer. Generelt vedlikehold av malte trekarmer må alltid forventes. Typiske slitasje mot balkongdørens terskel og trekarmer generelt.<br>- Tettelistene er harde, noe som kan føre til trekk og tap av varme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon<br>- Vinduer har en alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.<br>– Det er værslittasje mot utvendige karmer som gir tørkesprekker og avflassinger. Det vil være behov av skraping og overflatebehandling mot utvendige karmer for å beskytte disse mot fukt-/råteskader.<br>TG 2 gis på grunn av registrert slitasje på karmer og tetningslister, samt behov for overflatebehandling av utvendige karmer for å sikre videre levetid og funksjon. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | - Konstruksjonen fremstår uten synlige svanker eller skjevheter, og det er ikke observert tegn til svikt eller deformasjon fra tilgjengelig del.<br>- Det er stedvis utført lokale forsterkninger og tilpasninger som virker noe enkle, men som har stått stabilt over tid.<br>- Det er begrenset ventilering av konstruksjonen, som også var normal for byggetid. Bør etableres bedre ventilering ved videre modernisering av boligen, samt gir grunnlag for ytterligere undersøkelser over tid.<br>- Undersøkelsen er basert på begrenset innsyn, og vurderingen må ses med forbehold om skjulte deler av konstruksjonen.<br>- Konstruksjon til vinterhage fremstår underdimensjonert, og vil kunne bli utsatt ved, tung snølast for nebøyinger.<br>TG 2 gis på grunn av begrenset ventilering, delvis provisoriske forsterkninger og underdimensjonert konstruksjon over vinterhage som kan gi risiko ved høy snølast. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | - Det er registrert områder hvor teglsteinen ikke dekker tilstrekkelig mot undertaket, slik at deler av undertaket ligger eksponert. Dette kan gi økt risiko for vanninntrenging ved vind og slagregn.<br>- Det er observert slitasje og overflatemisfarging på teglstein, samt stedvis mose og begroing. Dette anses normalt for alder, men krever jevnlig rengjøring og vedlikehold.<br>- Det er registrert korrosjon på beslag og pipehatt. Tiltak for vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre videre rustangrep.<br>- Det er ikke tilfredsstillende legging av shingel over vinterhagedel. Det er synlige spiker i overflaten, og skjøter har ujevn kapping og overlapp. Enkelte partier mangler shingel helt opp til veggkledning, og detaljutførelsen vurderes som mangelfull.<br>- Overgang mellom hovedtak og pulttak har begrenset lufting og enkel oppbygging uten tydelig vannbrett eller beslag. Dette gir økt risiko for vanninntregning over tid.<br>- Undertak, sløyfer og lekter på hovedtaket fremstår i eldre utførelse, og levetiden anses å være delvis oppbrukt.<br>- Det ble ikke observert skader eller lekkasje fra tilgjengelig side, men hovedtakets alder og lokale svikt i beslag gir behov for oppfølging og vedlikehold.<br>TG 2 gis på grunn av mangelfull steindekning mot undertak, slitasje og korrosjon på beslag, samt ujevn og mangelfull tekking på pulttak. Eldre undertak og begrenset lufting gir redusert forventet levetid og behov for vedlikehold. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | - Det observeres stedvis skjolder og misfarging på undersiden av undertaket, som indikerer kondens og begrenset luftutskiftning i kaldtloftet. Ikke i stor grad men bør overvåkes over tid.<br>- Konstruksjonen har ikke etablert dampsperre (plastfolie) mellom varme og kalde soner, noe som var normalt for oppføringstiden. Dette gir økt risiko for fuktvandring og kondensering på kalde flater.<br>- Loftet er bygget med bordet undertak og eldre isolasjonsløsning. Det er ingen synlige luftespalter ved raft, og ventileringen vurderes som utilstrekkelig for dagens krav.<br>- Enkelte rørgjennomføringer og avluftingsrør går gjennom loftet. Utførelsen fremstår funksjonell, men ikke nødvendigvis lufttett mot oppvarmet rom.<br>- Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller biologisk nedbrytning, men videre oppfølging og bedret ventilasjon anbefales for å forebygge fuktskader over tid.<br>TG 2 gis på grunn av begrenset ventilering, eldre utførelse uten dampsperre og indikasjon på kondens i undertak. Forholdene vurderes som stabile, men bør følges opp over tid for å forebygge fuktskader. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | - Slitasje på overflater. Dette gir behov for vedlikehold og ny overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.<br>- Skjevheter i konstruksjonen, spesielt ved adkomst fra terreng på yttersiden til forlengelsen av trapp til terrasse i 1. etasje. Dette gir ujevn belastning på bærende konstruksjoner og kan medføre økt slitasje over tid.<br>- Rekkverk på terrasse har høyde ca. 90 cm, som er under dagens forskriftskrav på minimum 100 cm. Høyde og utforming må endres for å tilfredsstille sikkerhetskrav, slik at barn ikke kan klatre eller sette seg fast. For å få tilstandsgrad 0-1 må rekkverket tilfredsstille dagens krav til høyde og utforming.<br>- Det er etablert takkonstruksjon over deler av terrassen med bærende søyle i grunnen. Søyle og konstruksjon vil være utsatt for værpåvirkning og ha forkortet levetid ved dagens utførelse.<br>- Balkongen er delvis plassert over boligrom, og det er ikke dokumentert eller visuelt bekreftet membran eller tettesjikt under terrassebord. Dette gir risiko for fuktoverføring til underliggende konstruksjon, og forholdet bør vurderes nærmere.<br>- Vinterhage har en enkel og delvis uferdig utførelse. Bærende drager og takkonstruksjon vurderes underdimensjonert (jf. pkt. 4.1), og laminatgulv på uisolert bjelkelag vil være kaldt og utsatt for fuktskader. Tiltak for forsterkning og forbedring av utførelse bør vurderes etter behov.<br>TG 2 gis på grunn av registrerte avvik i konstruksjon, rekkverk og utførelse, samt manglende dokumentasjon og underdimensjonering i enkelte deler. |
| 7.1.2 | Bad 1. etasje Overflate gulv |
| | - Gulvet har mindre fall enn anbefalt. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, og fall i dusjsonen er målt til mindre enn 1:50. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk.<br>- Det er enkelte ujevnheter i flis som kan gi lokal vannansamling.<br>- Områder under badekar er ikke tilgjengelige for visuell vurdering av flislagte overflater.<br>TG 2 gis på grunn av tilnærmet flatt gulv og manglende tilfredsstillende fall mot sluk. |
| 7.1.3 | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent, noe som gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Det anbefales overvåking og videre oppfølging av rommet over tid.<br>- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt og overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.<br>TG 2 gis på grunn av alder og manglende dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. |
| 7.2.1 | Bad 2. etasje Overflate vegger og himling |
| | - Det er registrert flere riss i flisfuger både på vegger og himling, særlig i dusjsonen og ved toalettkasse. Rissene indikerer bevegelser i underlaget og gir risiko for fuktopptak bak fliser.<br>- Det er sprekk i flis ved spottepunkt i himling, trolig som følge av bevegelse i underkonstruksjon.<br>- Utførelsen i nisje over opplegg for vaskemaskin fremstår uferdig og ikke tett mot omkringliggende flater.<br>- Det er fugeslipp og lokal slitasje på elastiske fuger, med synlig sverting og misfarging i våtsonen. Dette er tegn på aldring og redusert bestandighet.<br>- Det er registrert sverting og misfarging i flisfuger i dusjsonen. Dette vurderes å skyldes fuktbelastning over tid og begrenset uttørking i området. Forholdet gir indikasjon på at overflatene har behov for rengjøring og vedlikehold, samt kontroll av fuger og elastiske overganger for å hindre videre fuktopptak.<br>TG 2 gis på grunn av riss og bevegelsessprekker i flisfuger, mangelfull tetting i enkelte overgangssoner og uferdige detaljer. Forholdene gir risiko for fuktvandring bak overflater og bør følges opp med vedlikehold og utbedring. |
| 7.2.2 | Bad 2. etasje Overflate gulv |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

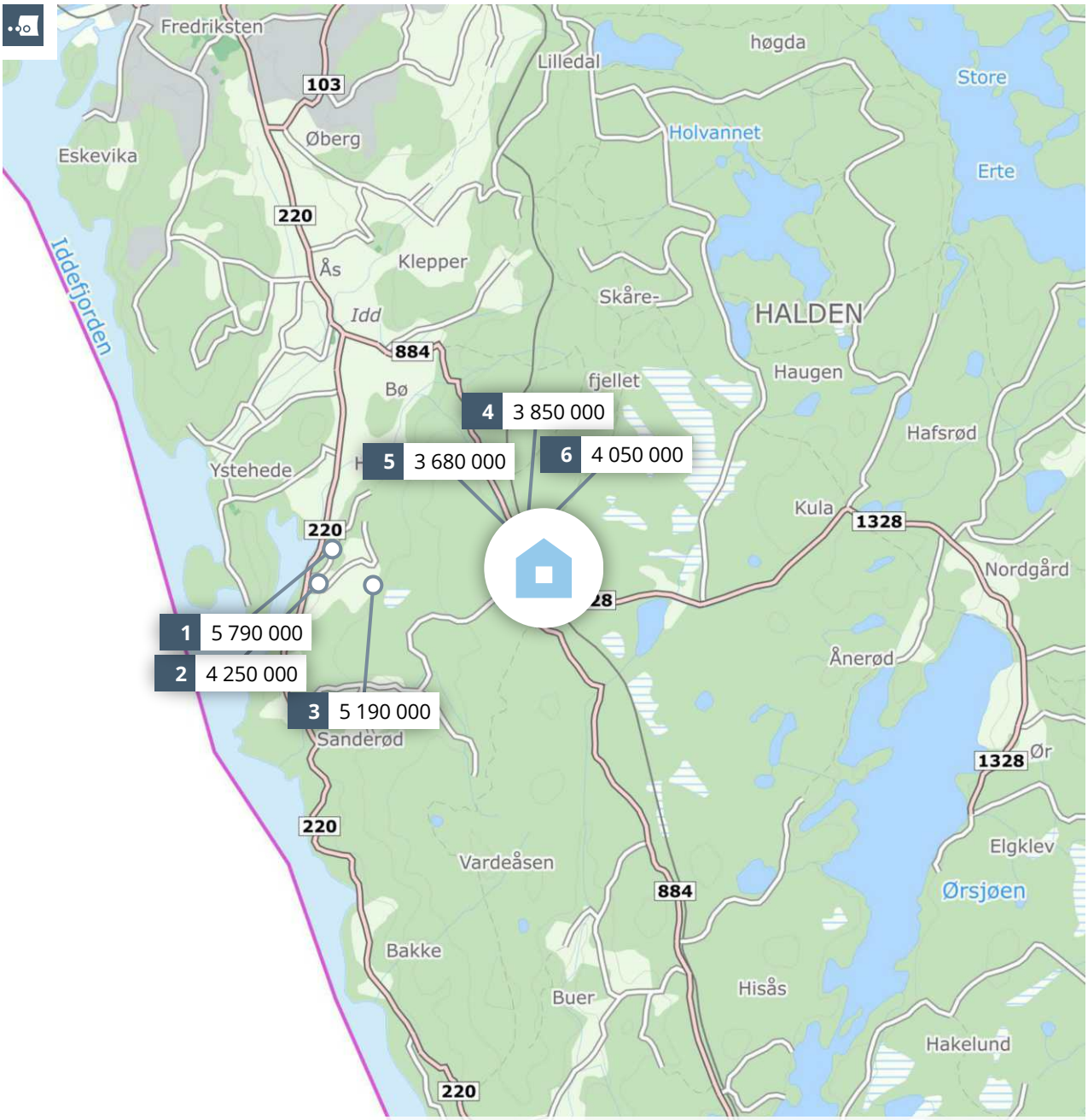
| | |
|---|---|
| | - Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet. Målt helning viser svakt fall under anbefalt nivå, og flere områder utenfor dusjsonen vurderes som tilnærmet flate. Dette gir redusert avrenning og økt risiko for vannopphopning.<br>- I dusjnisjen er det tett utførelse mot vegg og gulv, som gjør at vann ved armatur og installasjoner ikke naturlig ledes mot sluk. Dette kan føre til lokalt vannsig og forlenget uttørkingstid.<br>- Det er stor slitasje og flere brudd i flisfuger i dusjsonen. Dette reduserer overflatens tetthet og øker faren for fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.<br>TG 2 gis på grunn av svakt fall, brudd og slitasje i flisfuger, samt lokal risiko for vannopphopning og redusert levetid på overflater. |
| 7.2.3 | Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | - Glassbyggerstein mot dusjsonen vurderes å være en løsning som ikke ivaretar tilfredsstillende tetting mot våtsone. Dette gir usikkerhet om tilstand og økt risiko for fuktvandring bak tilstøtende flater.<br>- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, og oppbygging er ikke kjent. Dette gir usikkerhet om kvalitet og økt risiko for feil eller svekkelser i konstruksjonen. Videre oppfølging og observasjon anbefales.<br>- Det er ikke mulig å verifisere oppbygging av tettesjikt eller overgang til sluk, da dette er skjulte konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere uten destruktive inngrep.<br>- Det er registrert mangelfull utførelse i nisje ved opplegg for vaskemaskin, som vurderes å være innenfor våtsone. Dette gir behov for nærmere vurdering og utbedringer som ferdigstillelse og tettende arbeid.<br>TG 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og ikke-verifiserbar oppbygging av tettesjikt, kombinert med løsninger som kan medføre risiko for fuktopptak og redusert levetid. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | - Det er ikke våtromsgulv hvor lekkasjevann fra vannskap på bod ledes. Det er innsyn til åpen konstruksjon, men det er sluk i rommet. Dette gir risiko for fukt i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.<br>- Avløpslufting er avsluttet på loft, med vakuumventil eller tilsvarende løsning. Avløpslufting skal føres til det fri, og utlufting over tak anbefales som tiltak.<br>- Rør-i-rør-system er synlig i krypkjeller uten frostisolasjon. Dette vurderes som et risikoforhold ved lave temperaturer, og det anbefales tilsyn vinterstid.<br>- Det foreligger ikke dokumentasjon på at autorisert rørlegger har utført arbeid ved oppgraderinger i boligen. Vannfordelingsskap er merket med kursfortegnelse fra F. Jørgensen AS.<br>- Det kan ikke påvises spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne. Uten slik spalte kan lekkasje være vanskelig å oppdage på et tidlig tidspunkt. Enkelte slike systemer har egen lekkasjeåpning som kan frita for krav om spalte, men det er ikke kjent eller dokumentert at dette er tilfelle her.<br>TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjehåndtering ved vannskap og innebygget sisterne, kombinert med avsluttet avløpslufting og manglende frostisolasjon på rørføringer i krypkjeller. Forholdene vurderes samlet å medføre økt risiko for fuktskader og behov for jevnlig oppfølging. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | - Rommet har ikke sluk, men skadepotensialet vurderes som begrenset grunnet plasseringen i kryperom.<br>- Berederen er ikke lekkasjesikret, og lekkasjevann vil kunne renne ut på underlaget.<br>- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.<br>TG 2 gis på grunn av manglende lekkasjesikring og at berederen har passert forventet teknisk levetid. Plassering i kryperom reduserer skadepotensialet, men forholdet vurderes likevel å innebære økt risiko for lekkasje og behov for utskifting. |
| 10.4 | Varmesentraler |
| | - Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.<br>TG 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid for varmepumpen. Det foreligger ingen synlige skader, men funksjon bør kontrolleres av fagperson. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




# Meglers verdivurdering

# GAMLEVEIEN NORD 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 06.11.2025

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: Haavard Gimming Hoffstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gamleveien nord 1, 1766 HALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 194 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS ASPEDAMMEN

Verdivurdert til

**4 500 000**

| - | 4 500 000 | 27 778 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 162 m² | 148 m² | 30 m² | 88 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 391 m² | |
| Byggeår | | | | | 1959 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stenbruddveien 36<br>133 m² 2025 962 m² 3 sov | 19.09.2025 | 5 790 000 | **5 790 000** | 0 | 5 790 000 | **43 534** |
| 2 | Stenbruddveien 15<br>115 m² 1912 1 259 m² 3 sov | 02.06.2025 | 4 300 000 | **4 250 000** | 0 | 4 250 000 | **36 957** |
| 3 | Fagerholtveien 109<br>186 m² 1911 2 602 m² 4 sov | 30.04.2024 | 5 190 000 | **5 190 000** | 0 | 5 190 000 | **27 903** |
| 4 | Gamleveien nord 29<br>149 m² 1935 1 775 m² 3 sov | 29.09.2025 | 3 750 000 | **3 850 000** | 0 | 3 850 000 | **25 839** |
| 5 | Gamleveien nord 23<br>114 m² 2012 1 547 m² 2 sov | 30.05.2023 | 3 950 000 | **3 680 000** | 0 | 3 680 000 | **32 281** |
| 6 | Gamleveien nord 25<br>206 m² 2015 1 954 m² 3 sov | 09.07.2020 | 3 950 000 | **4 050 000** | 0 | 4 050 000 | **19 660** |

iendommen er beliggende på Aspedammen i naturskjønne omgivelser ca. 10 minutters kjøring fra Halden sentrum. Kort vei til Nyborg hvor det er aktiviteter for store og små gjennom Idd sportsklubb. En liten sykkeltur unna ligger Ørsjøen hvor det er muligheter for bading og fiske.

1. etasje: Vindfang, garderobe, gang, bad, bod/gang, stue, spisestue/kjøkken. Vinterhage. Stor herlig solrik veranda med basseng. (trenger ny duk)
2. etasje: Trappegang, gang, 3 soverom (hvorav ett benyttes til stue), bad. Veranda med utgang fra soverom.

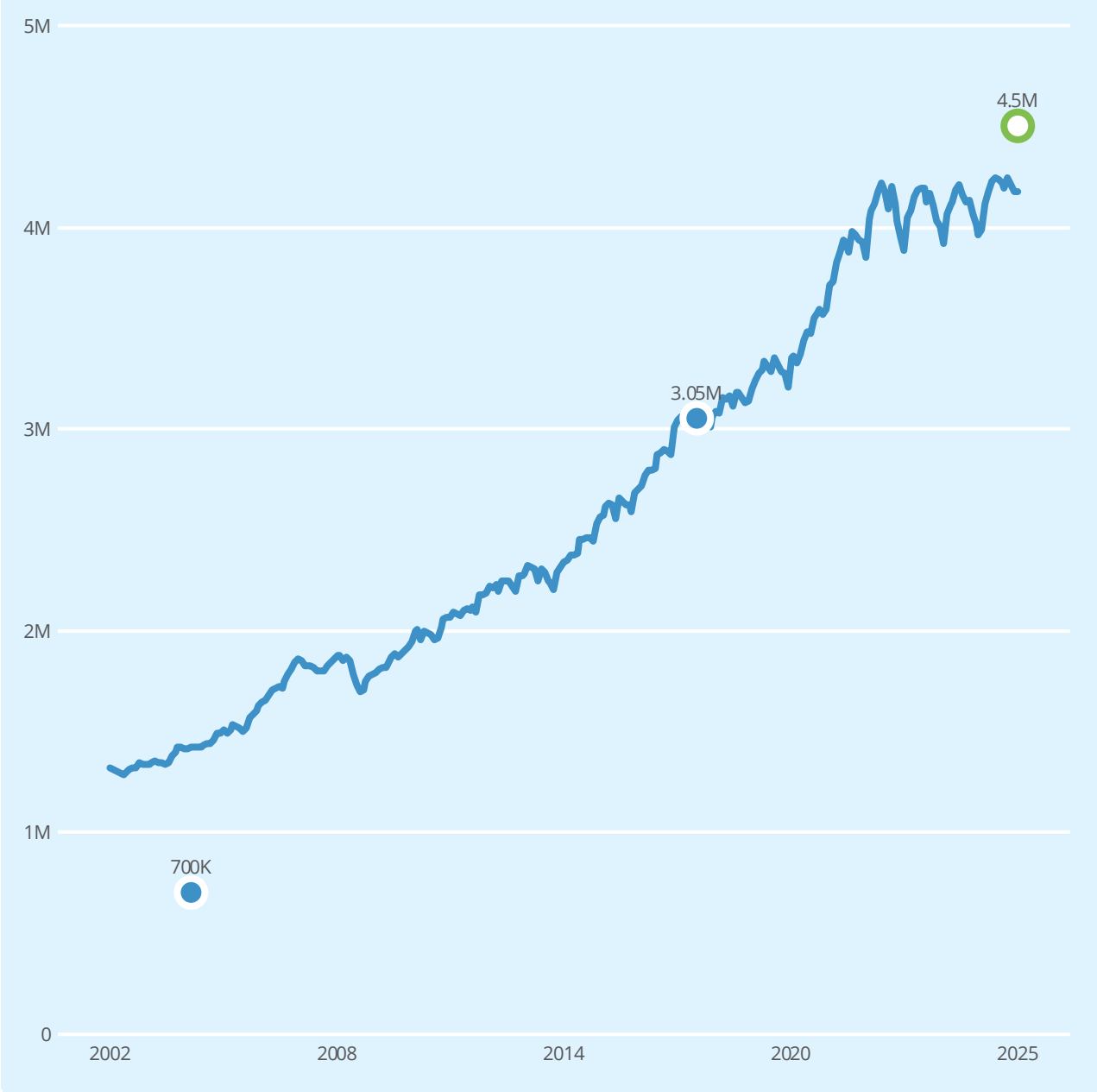
Innhold uthus:
1. etasje: Gang med trapp, bad, vaskerom, stue. innredet rom og bod. Garasjeplass.
2. etasje: Stue, stue/kjøkken og rom innredet som soverom.
Rom i uthus er ikke godkjent til rom for varig opphold.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.08.2017 | 17.08.2017 | 03.11.2017 | 2 600 000 | 3 050 000 | 0 | 3 050 000 | |
| 06.08.2004 | | 06.08.2004 | - | 700 000 | - | 700 000 | |
| 02.05.2003 | | 02.05.2003 | - | 46 200 | - | 46 200 | 1 |

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i HALDEN kommune nå

**59**
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
**5 632 000** Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**107**
dager

# Eneboliger solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

**66**
eneboliger solgt

**4 510 000** Salgspris i snitt
**4 503 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**73**
dager

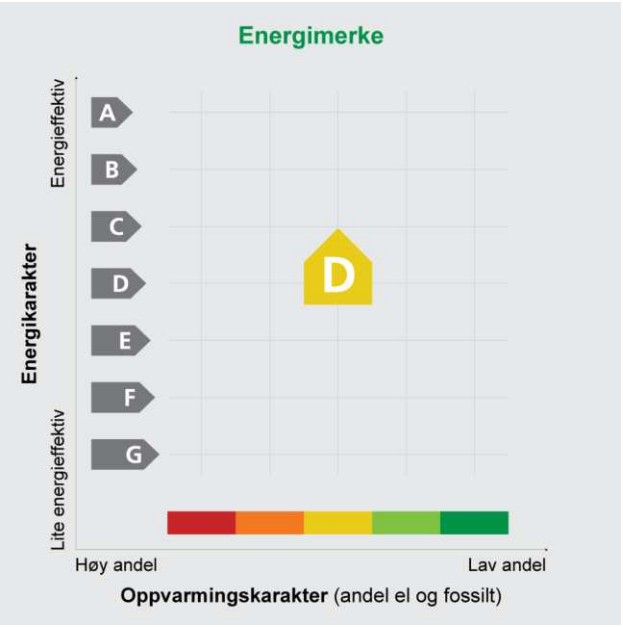
for 0.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**29 032** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
**27 778** Gamleveien nord 1 Totalpris 4 500 000
**25 400** HALDEN kommune i snitt siste 3 mnd

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gamleveien nord 1 |
| Postnr | 1766 |
| Sted | HALDEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 194 |
| Bnr. | 28 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 145129117 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2017-802481 |
| Dato | 14.08.2017 |




| | |
|---|---|
| Eier | Mikael Jonassen |
| Innmeldt av | Mikael Jonassen |

**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)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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:** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 141 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn<br>Åpen peis |

## 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: Gamleveien nord 1
Postnr/Sted: 1766 HALDEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 14.08.2017 22:32:40
Energimerkenummer: A2017-802481
Ansvarlig for energiattesten: Mikael Jonassen
Energimerking er utført av: Mikael Jonassen

Gnr: 194
Bnr: 28
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 145129117

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: 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 8: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## 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.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

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

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Halden kommune: Grunneiendom 3101-194/28

Norkart
Utskriftsdato: 09.10.2025 15:07

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 | ODDHEIM | Beregnet areal | 1390.8 |
| Etablert dato | 15.01.2003 | Historisk oppgitt areal | 1391,2 |
| Oppdatert dato | 23.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 194/28 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 194/28 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 08.10.2019<br>08.10.2019 | J 122/2019<br>eph:19/3052 | Tinglyst<br>12.10.2019 | 194/36 (-4610,4), 194/48 (4610,3)<br>194/11, 194/28 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 15.01.2003 | | | 194/1 (-1391,2), 194/28 (1391,2) |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn<br>Grunneiendom fra feste | 15.01.2003 | | | 0101-194/1/14, 194/28 |
| Grensejustering<br>Grensejustering | 12.11.2002 | 2/03 | | 194/1 (-443,1), 194/28 (443,1) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6549582 | 642314 | 0 | Ja | 1390.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BERENTZEN URSULA<br>F020860***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | GAMLEVEIEN NORD 1<br>1766 1766 HALDEN | Bosatt (B) |
| BERENTZEN PER-ARVE<br>F290758***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | GAMLEVEIEN NORD 1<br>1766 1766 HALDEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Gamleveien nord 1

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1766 HALDEN | Kirkesogn | 02020601 Idd |
| Grunnkrets | 702 Aspedammen | Tettsted | |
| Valgkrets | 6 Idd | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 145129117 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 145129052 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 145129117: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.05.2006 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Gamleveien nord 1 | H0101 | 194/28 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

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

### 2: Bygning 145129052: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.05.2006 |

## *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 194/28 | - | - | - | - | - |

Utskriftsdato: 09.10.2025

# 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.** | 194 | **Bruksnr.** | 28 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gamleveien nord 1, 1766 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.

Utskriftsdato: 09.10.2025

# 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. | 194 | Bruksnr. | 28 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 237914200 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 145129117 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Gamleveien nord 1, 1766 HALDEN |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| 1/etg. stue | Ukjent | Jøtul AS | Jøtul |
| Kjøkken | Ukjent | Dovre AS | Dovre Mini Peis |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 01.03.2023 | Tilsyn | 09.02.2022 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237914200*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 237914271 | **Bygningstype** | Unummerert |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningsnummer** | 145129052 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237914271.

**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: 09.10.2025

# 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.** | 194 | **Bruksnr.** | 28 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gamleveien nord 1, 1766 HALDEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 10 053,00 kr |
| Eiendomsskatt | 4 800,00 kr |
| Feiing | 489,08 kr |
| Renovasjon | 4 385,27 kr |
| Vann | 7 818,00 kr |
| **Sum** | **27 545,35 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Eiendomsskatt-bolig | 0% | 1562200 prom | 3.00 | 1/1 | 0 % | 4 687,00 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 25% | 1 Beh. | 2280.31 | 1/1 | 0 % | 2 280,31 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 25% | 1 stk | 2104.91 | 1/1 | 0 % | 2 104,91 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 0% | 1 stk | 570.00 | 1/1 | 0 % | 570,00 kr |
| Vanngebyr | 15% | 160 m3 | 26.84 | 1/1 | 0 % | 4 294,56 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 15% | 1 stk | 2898.00 | 1/1 | 0 % | 2 898,00 kr |
| Avløpsgebyr | 15% | 160 m3 | 43.72 | 1/1 | 0 % | 6 995,68 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 15% | 1 stk | 2254.00 | 1/1 | 0 % | 2 254,00 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **26 084,46 kr** |

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

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

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

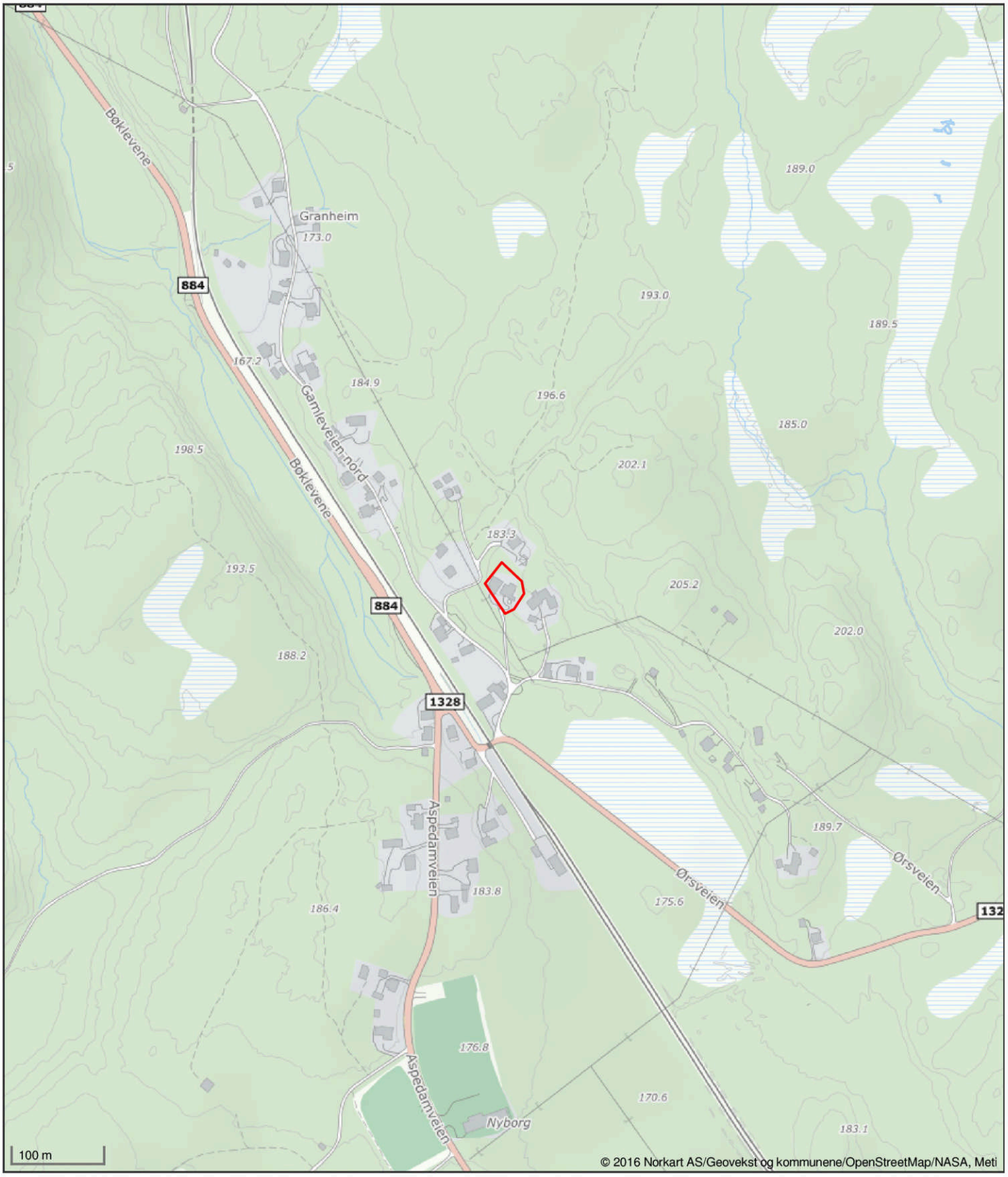
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED 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: 09.10.2025

# Oversiktskart for eiendom 3101 - 194/28//




*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: 09.10.2025

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 194/28//




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

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

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

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

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

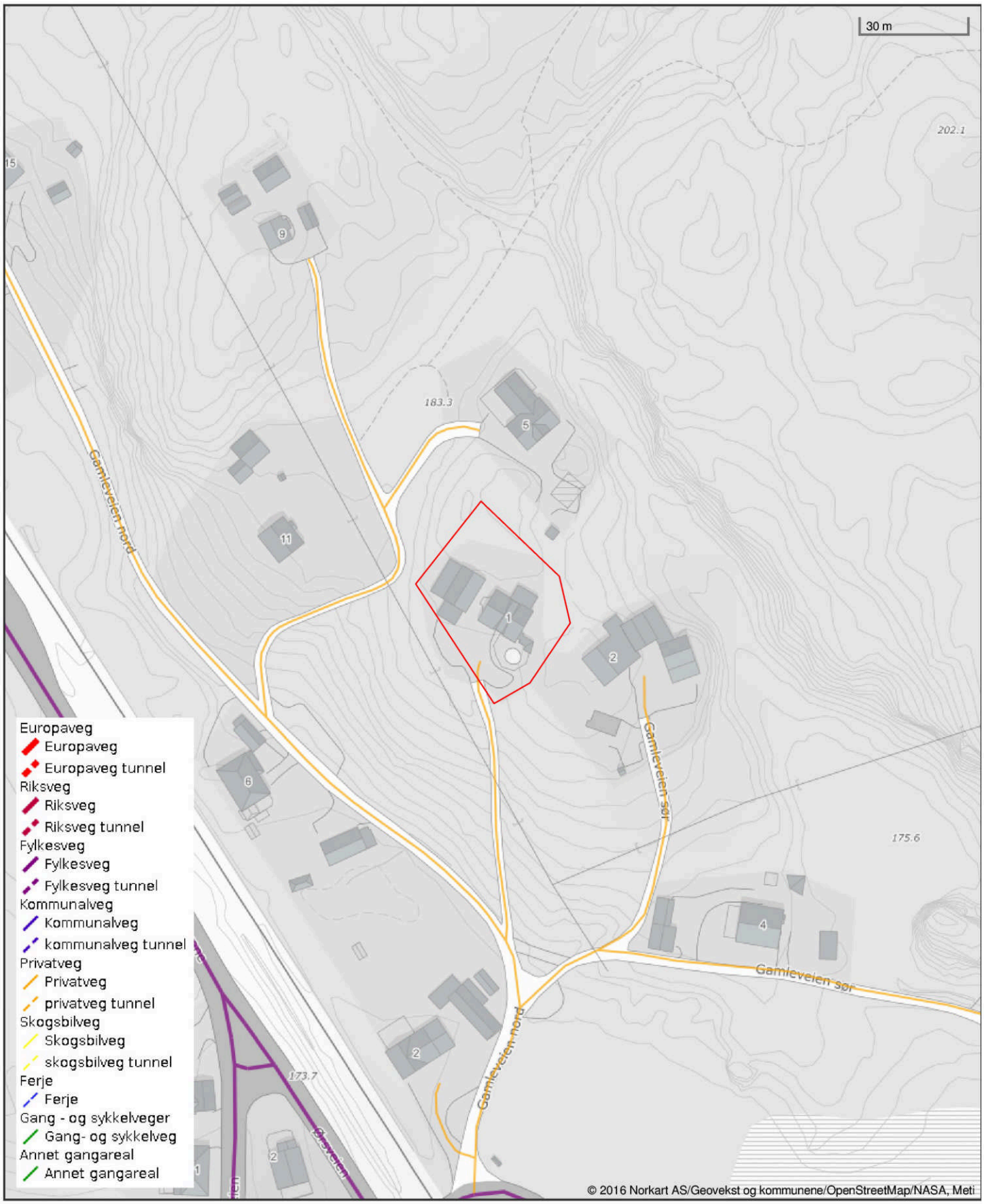
# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 390,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6549582 | **Øst** | 642314 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6549541,69 | 642314,69 | 13 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,57 | |
| 2 | 6549574,64 | 642291,3 | 13 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 40,41 | |
| 3 | 6549598,53 | 642308,87 | 13 cm | Jordfast stein (JS) | Bolt (52) | 29,66 | |
| 4 | 6549578,25 | 642331,92 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,70 | |
| 5 | 6549565,29 | 642335,27 | 13 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,39 | |
| 6 | 6549547,8 | 642324,51 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Gjerdestolpe (82) | 20,53 | |

Utskriftsdato: 09.10.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 194/28//




*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.*

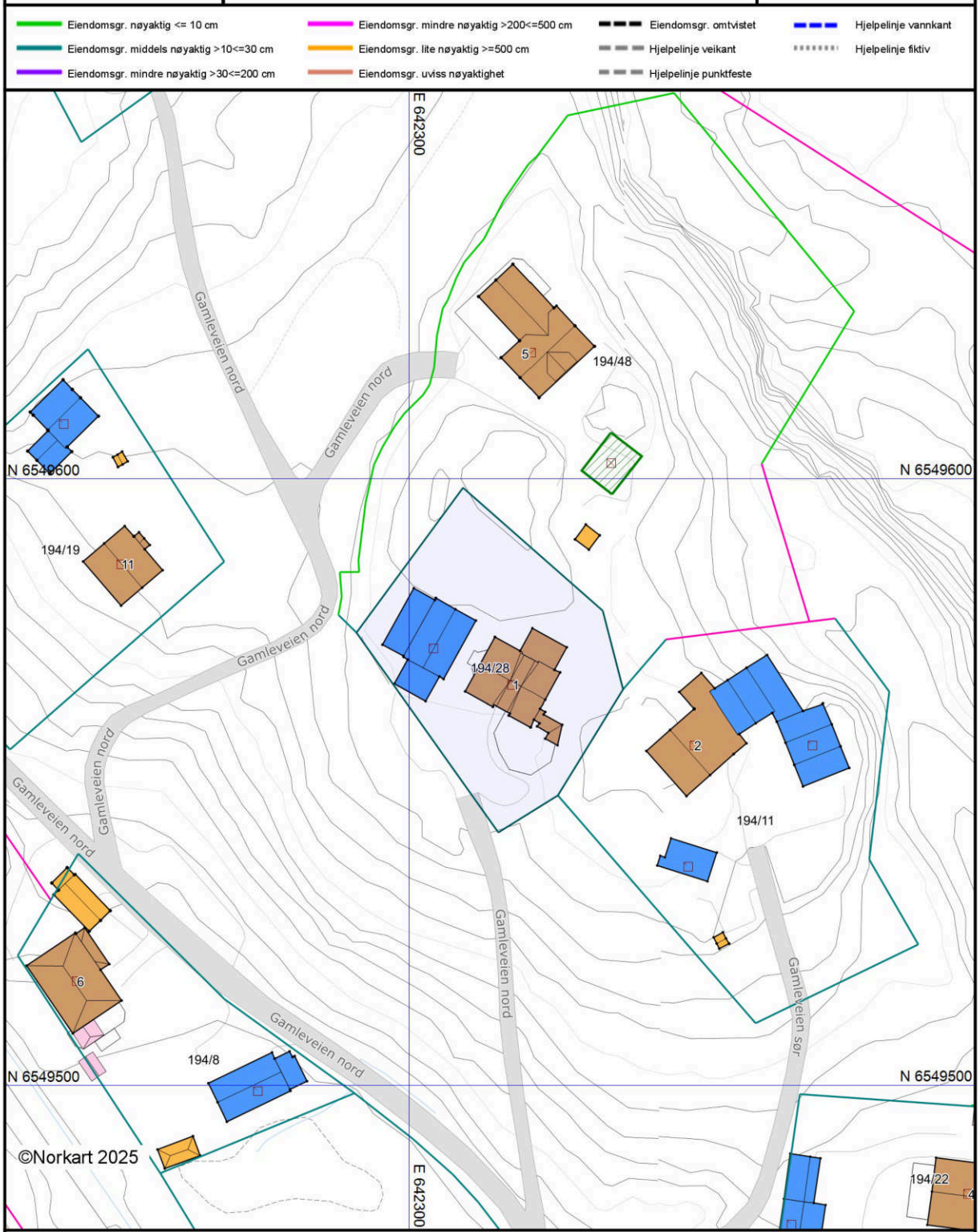
Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 194/28
Adresse: Gamleveien nord 1
Dato: 09.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

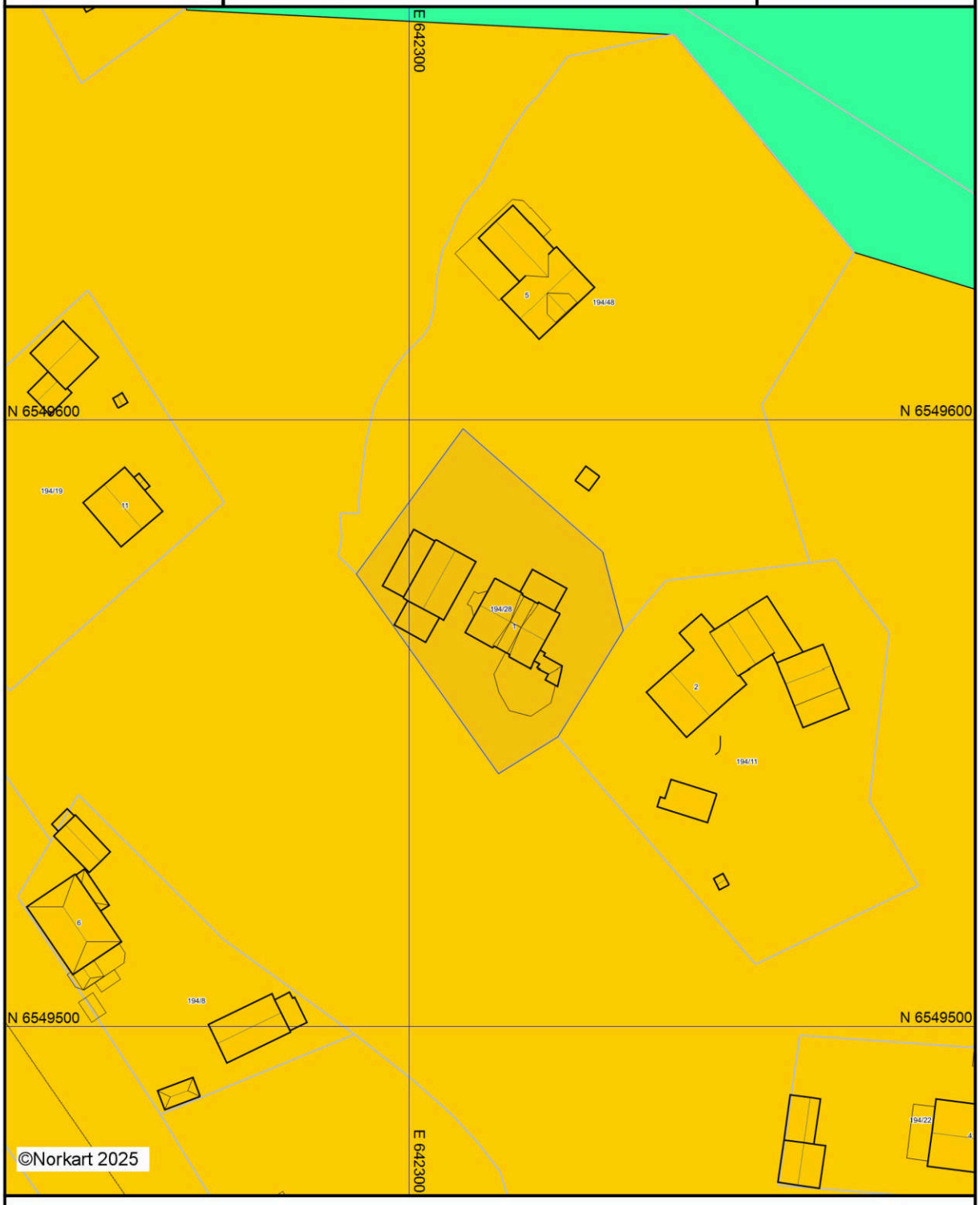
Halden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 194/28
Adresse: Gamleveien nord 1
Utskriftsdato: 09.10.2025
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

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- Kraftledning - nåvårende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

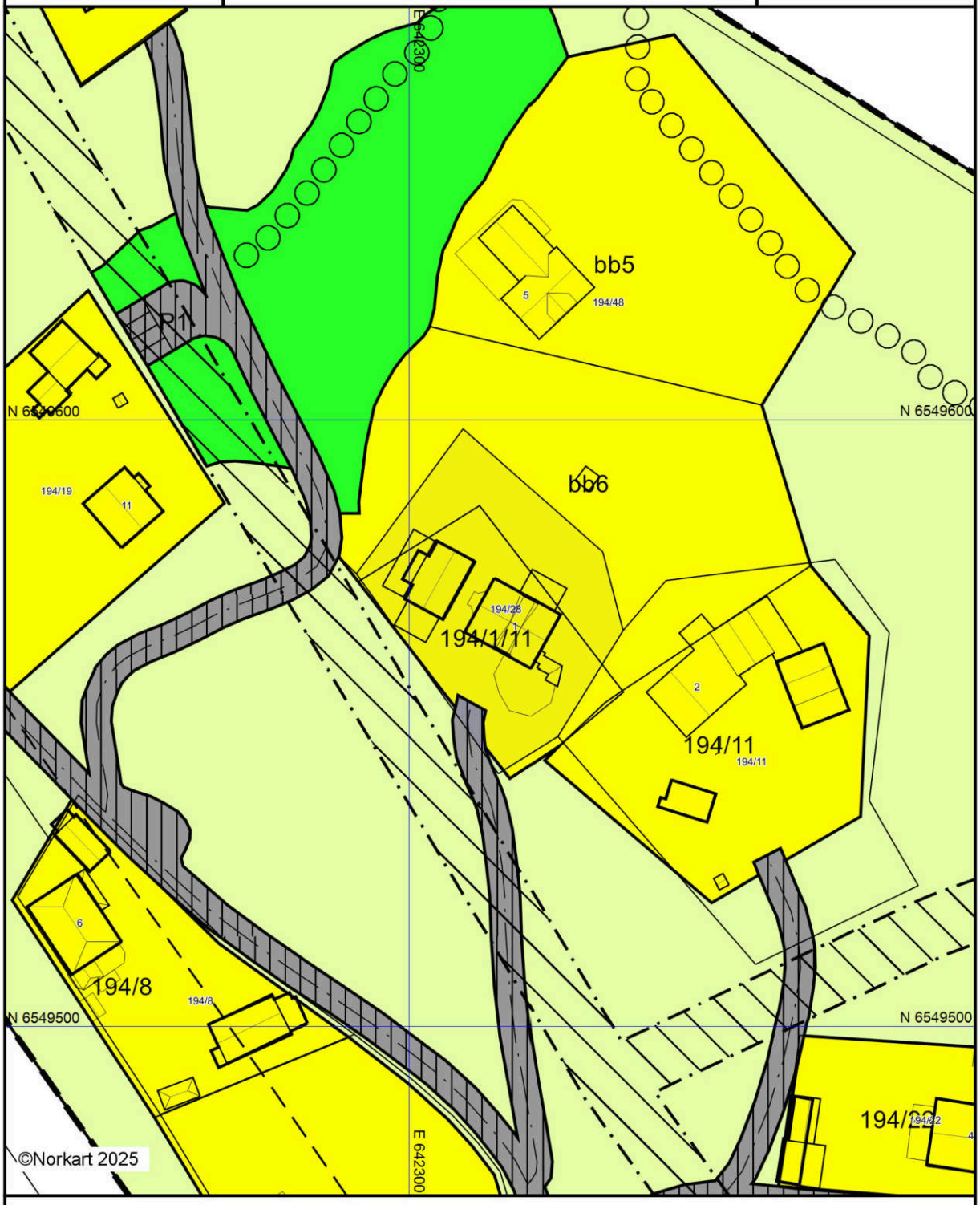
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 194/28
Adresse: Gamleveien nord 1
Utskriftsdato: 09.10.2025
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
- Område for jord- og skogbruk
- Anlegg for lek
- Privat veg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

## *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## *Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

## *Bygninger*

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

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

Utskriftsdato: 09.10.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 194 | **Bruksnr.** | 28 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gamleveien nord 1, 1766 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** 1 391 $m^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA60 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-610 |
| **Navn** | Aspedammen Nord, gnr194 bnr 1 |

| | | |
|---|---|---|
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan | |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan | |
| **Ikrafttredelse** | 06.04.2006 | |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/214/G-610.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 7 $m^2$ |
| | **Formål** | Jord- og skogbruk |
| | **Delareal** | 25 $m^2$ |
| | **Formål** | Privat veie |
| | **Delareal** | 1 359 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |

# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150 1751 Halden
**Telefon:** 94 00 99 13

Utskriftsdato:
10.10.2025

# Bygningstegninger:

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 194 | **Bruksnr.** | 28 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Gamleveien nord 1, 1766 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om bygningstegninger:

| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke bygningstegninger på denne eiendommen i våre arkiver. | ☒ |

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

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

# Halden kommune

Byggesak

Lindhaugen AS
Svingen Viksletta
1789 BERG I ØSTFOLD

| Deres ref: | Vår ref: | Arkivkode: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 2010/2664-8 | 194/0028 | Cathrine Heen Mellevold, 69 17 48 63 | 13.02.2012 |

## Ferdigattest.

**Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.**

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

| **Ferdigattest er gitt for** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendommen / adresse:<br>**Oddheim Aspedammen, 1766 HALDEN** | Gnr<br>**194** | Bnr<br>**0028** | Festenr | Seksjonsnr |

| ***Spesifikasjon*** | | |
|---|---|---|
| Tiltakets art<br>Tilknytning av bolig til offentlig vann og avløp. Nytt utvendig VA-anlegg og utkobling av septiktank. | | |
| Vedtak fattet av:<br>Enhet for Plan, Byggesak og Geodata | Vedtak dato<br>14.09.2010 | Vedtaksnr<br>B-2010/256 |
| ***Merknader*** | Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).<br>Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest datert 01.02.2012, VA-skisse og gjennomføringsplan. | |

| | |
|---|---|
| | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. |

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Cathrine Heen Mellevold
avd.ingeniør

Kopi til:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Roar Signebøen | | | | Teknisk Drift |
| Mikael Jonassen | Oddheim<br>Aspedammen<br>Rute 503 | 1766 | HALDEN | |
| Bjørn Nøstvik | | | | Teknisk Forvaltning |
| Willy Elders | | | | Miljø og landbruk |
| Kai Skjeklesæther | | | | Geodata |
| Ellen Szefer | | | | Teknisk Drift |

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### KLAGEORGAN
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

### KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

### KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:
- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.
Klagen må undertegnes.

### UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

# HALDEN KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**

# "ASPEDAMMEN NORD"

**Gnr.194, bnr.1.**

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

**Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:**

1. Byggeområde, områder for eksisterende boligbebyggelse, områder for ny boligbebyggelse, områder for eksiserende fritidsbebyggelse og områder for ny fritidsbebyggelse.
2. Landbruksområder.
3. Offentlige trafikkområder.
4. Fareområder.
5. Spesialområder.

**Bestemmelsene er vedtatt av Halden kommunestyre** 6/4-06

# §1 FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god utforming og et godt material- og fargevalg.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det må ikke foretas terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter.

Det skal foretas støyberegning før utbygging. Støy for boliger eller fritidsbebyggelse og uteareal må ikke overskride verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelse tas i bruk.

Før det gis byggetillatelse i området, må det fremmes avløpsplan for Aspedammenområdet til godkjennelse i kommunen (forurensningsmyndigheten). Avløpsplanen må omfatte eksisterende og ny bebyggelse.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

# §2 BYGGEOMRÅDER

**Eksiterende boligbebyggelse**

Det tillates ikke nye boliger innenfor disse områdene. Uthus garasjer etc. tillates bygd når særlige forhold taler for dette.

**Ny boligbebyggelse**
Felt BB1-6, frittliggende småhusbebyggelse.

a) I områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. %-BYA = 15 %. Garasje inngår i bebygde arealer. Likeså terrasser og balkonger som er bygget som en del av huset.

b) Bebyggelsen skal oppføres i én etasje, det tillates innredning av boligrom i loftsetasje. Mønehøyde maks. 8,0 m fra topp grunnmur. Sokkeletasje godtas der terrengforholdene ligger til rette for det. Dette må dokumenteres med terrengsnitt.

c) Garasje med innkjøring parallelt med vei, tillates oppført inntil 2 m fra regulert veikant. Garasje perpendikulert på vei , tillates oppført inntil 6 m fra regulert veikant. Foran garasjeport skal det avsettes en biloppstillingsplass.

**Ny fritidsbebyggelse**

På de viste hyttetomter kan det oppføres fritidsbebyggelse i form av enkelthytter.
Mønehøyden skal ikke overstige 5,5m fra planert terreng.

Enkelthyttenes samlede grunnflate skal ikke overskride 95 m2. Eventuelle frittliggende bodbygninger kan oppføres i den grad det finnes særskilte eller terrengmessige begrunnelser for dette.

Det tillates kun en-etasjes hytter på maks 80 m2 grunnflate, og kun 1 hytte på hver tomt. Det kan tillates en frittstående bod på inntil 15 m2.

Tomtene: fb,1 skal ha adkomst via parkering 1.
Tomtene : fb 2,3 og 4 skal ha adkomst via parkering 2.

Tak i områder for ny fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis være saltak tekket med torv eller mørk takpapp i form av lektetekking eller tilsvarende mørke materialer.

**Eksisterende fritidsbebyggelse**

Det tillates ikke nye hytter innenfor disse områdene.

# §3 LANDBRUKSOMRÅDER

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt. Snauhogst på større flater skal unngås. Stier som fører til hyttene skal ikke gruses eller planeres , men bæreevnen kan styrkes punktvis ved hjelp av stokker, stein og lignende.

# §4 SPESIALOMRÅDER

**Spesialområde privat vei**

Arealet skal nyttes til fremføring av privat adkomstvei med enkel standard. Veiens reguleringsbredde er 5m og kan suppleres med møteplasser om nødvendig der terreng inngrepene blir minimale . Mindre vesentlige justeringer av lengde- og høydeprofiler tillates der hensikten er å oppnå bedre tilpasning til helt lokale naturgitte forhold.
Parkeringsarealene P1 og P2 skal benyttes til felles parkering for hyttene. Eksakt lokalisering av parkeringsplassene kan justeres i den grad det er nødvendig for å oppnå mindre terrenginngrep og bedre tilpassning til helt lokale naturgitte forhold.

**Spesialområde frisiktsone ved vei**

I frisiktsone skal det være frisikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende vei.

**Spesialområde Historisk balløkke.**

Området fremstår som åpent kulturlandskap. Det åpne landskapsdraget ønskes bevart slik det fremstår i dag, som en åpen gresslette, med rom for tradisjonelle aktiviteter.

Halden. 23.09. 2002
SG arkitekter/Frode Tarald Haanshuus
Revidert 21.02. 2004 i samsvar med gjennomgang med planenheten, Halden kommune.
SG arkitekter/Per Stenseth.

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| x | med grensejustering |

| | |
|---|---|
| Kommune | Halden |
| J.nr. | 23/02 |
| Målebrev nr. | 2/03 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. | |

Målebrev over

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendom | Gnr. 194 | Bnr. 28 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ( $m^2$ ) | 1391.2 | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 12.11.2002 |
| Rekvirent | Astrid Marie Hejer og Gunn Midtlien |
| Bestyrer | Torbjørn Johansen |
| Forretning | Kart- og delingsforretning med grensejustering over en parsell av gnr.194 bnr.1<br>Ved forretningen overføres 443.1 kvm. fra gnr.194 bnr.1 til d.e.<br>Gnr.194 bnr.28 vil heretter utgjøre 1391.2 kvm.<br>Eiendommen har tidligere registerbetegnelse gnr.194 bnr.1 fnr.14<br><br>Koordinatsystem : NGO 1979 |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Halden | 13.01.2003 | Oppm.sjef | Bestyrer |

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tingl. 12.02.03 /SO

Påtegninger (rettelser o.l.)

Tidligere tinglyst målebrev utgår og erstattes av dette.

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 194 | 28 | |

| Representasjonspunkt | | |
|---|---|---|
| X 118401 | Y 43813 | Z |

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CU025-5-2 | | |

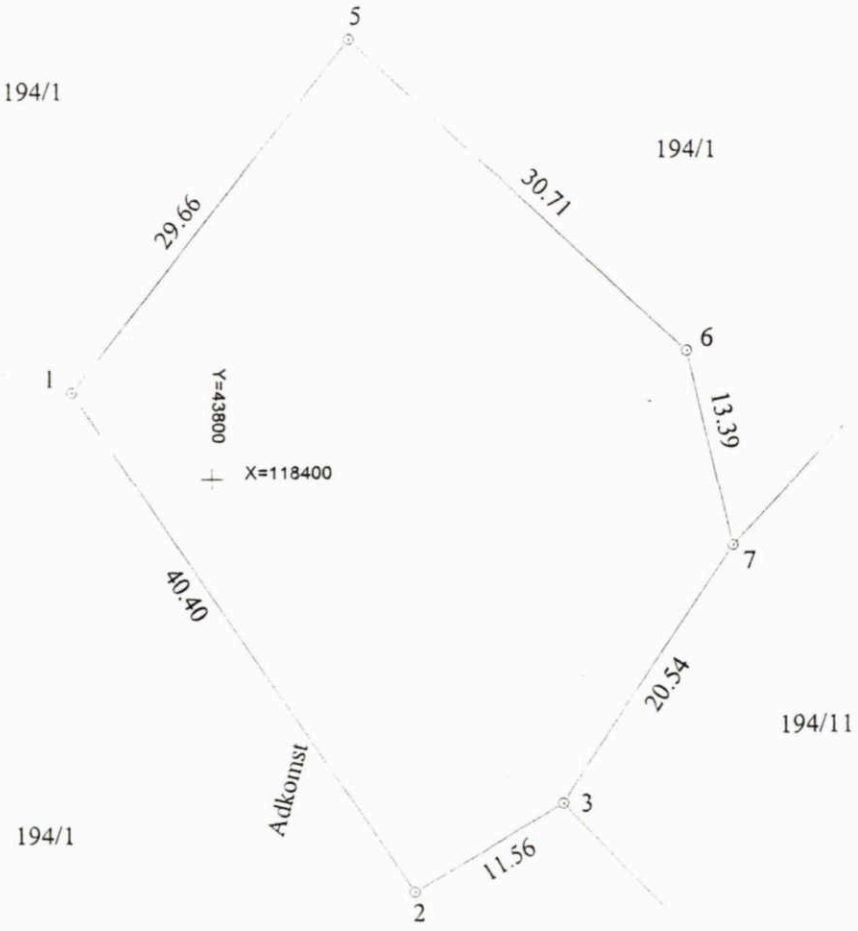
| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 1391.2 M² |

# MÅLEBREVKART

| Jnr | |
|---|---|
| 23/02 | |

| Målebrev nr | |
|---|---|
| 2/03 | |

N




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vinkeljern | 118405.85 | 43790.73 | 29.66 | |
| 5 | Gkj bolt stein | 118429.29 | 43808.91 | 30.71 | |
| 6 | Gkj.fjellmerke | 118408.42 | 43831.44 | 13.39 | |
| 7 | Gkj.fjellmerke | 118395.37 | 43834.45 | 20.54 | |
| 3 | Vinkeljern | 118378.16 | 43823.24 | 11.56 | |
| 2 | Gkj.jordmerke | 118372.31 | 43813.26 | 40.40 | |

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 194 Bnr.: 28 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Gamleveien nord 1 |
| Gatenr: | 2550 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1766 HALDEN |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:07.10.2025 kl. 14.57 |

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

| | |
|---|---|
| 2017/1225915-1/200<br>03.11.2017 21:00 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 3 050 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>BERENTZEN PER-ARVE<br>F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2<br>BERENTZEN URSULA<br>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.

| | |
|---|---|
| 2025/315201-1/200 19.03.2025 14:35 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 1 100 000<br>Panthaver: INSTABANK ASA<br>ORG.NR: 816 914 582<br>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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 2003/1297-3/2 12.03.2003 | GRENSEJUSTERING<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 2003/1297-4/2 12.03.2003 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 3101 GNR: 194 BNR: 1<br>1.391,2 m2 |
| 2003/1297-5/2 12.03.2003 | OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER<br>Sammenslått med denne matrikkelenhet:<br>KNR: 0101 GNR: 194 BNR: 1<br>FNR: 14 |
| 2020/1368444-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0101 GNR: 194 BNR: 28 |
| 2024/722761-1/200 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 3001 GNR: 194 BNR: 28 |

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

| | |
|---|---|
| 2010/745448-1/200 30.09.2010 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 194 BNR: 36<br>Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 194 BNR: 46<br>Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 194 BNR: 48<br>Rettighet hefter i: KNR: 3101 GNR: 194 BNR: 49<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00094591 | 30.10.2025 | 147250093 |

**Ident**
2010/745448/200

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Opplysninger om rekvirent (innsender) [2] | Plass for tinglysingstempel |
|---|---|
| Navn: MIKAEL JONASSEN<br>Adresse: ASPEDAMMEN RUTE 503<br>Postnr: 1766 Poststed: HALDEN<br>Fødselsnr./Org.nr: [redacted]<br>Referansenr: | Doknr: 745448 Tinglyst: 30.09.2010<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Astrid Marie Heyer | 26035336592 |

**2. Eiendom (avgivers)** [3]

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0101 | Halden | 194 | 38 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0101 | HALDEN | 194 | 28 | | |

B – Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5] |
|---|---|
| 25/9-10 | Astrid Marie Heyer |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

RETTIGHET til å legge vann, spillvann og overvann over eiendommen: GNR 194 BNR 36

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

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☑ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

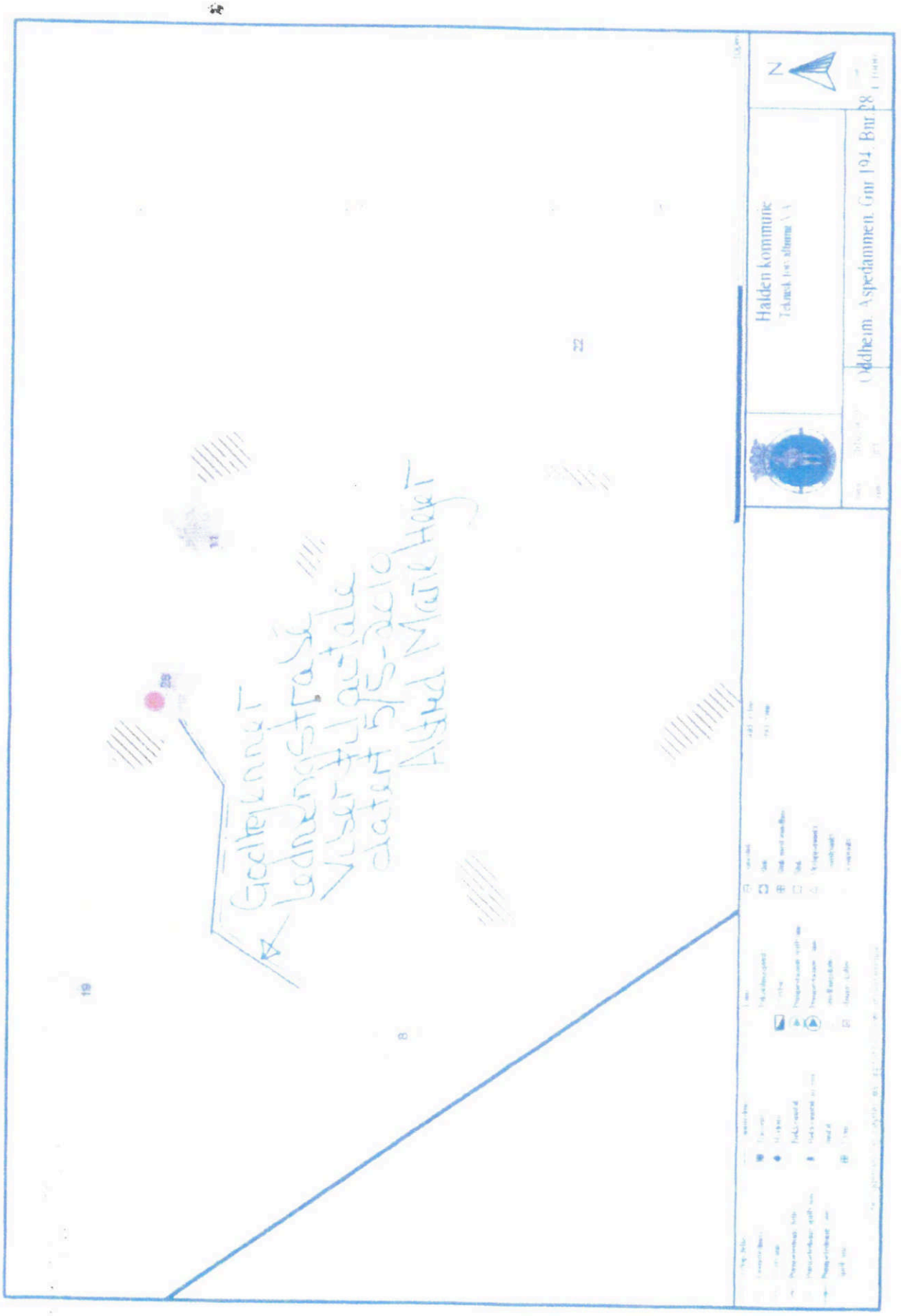
**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

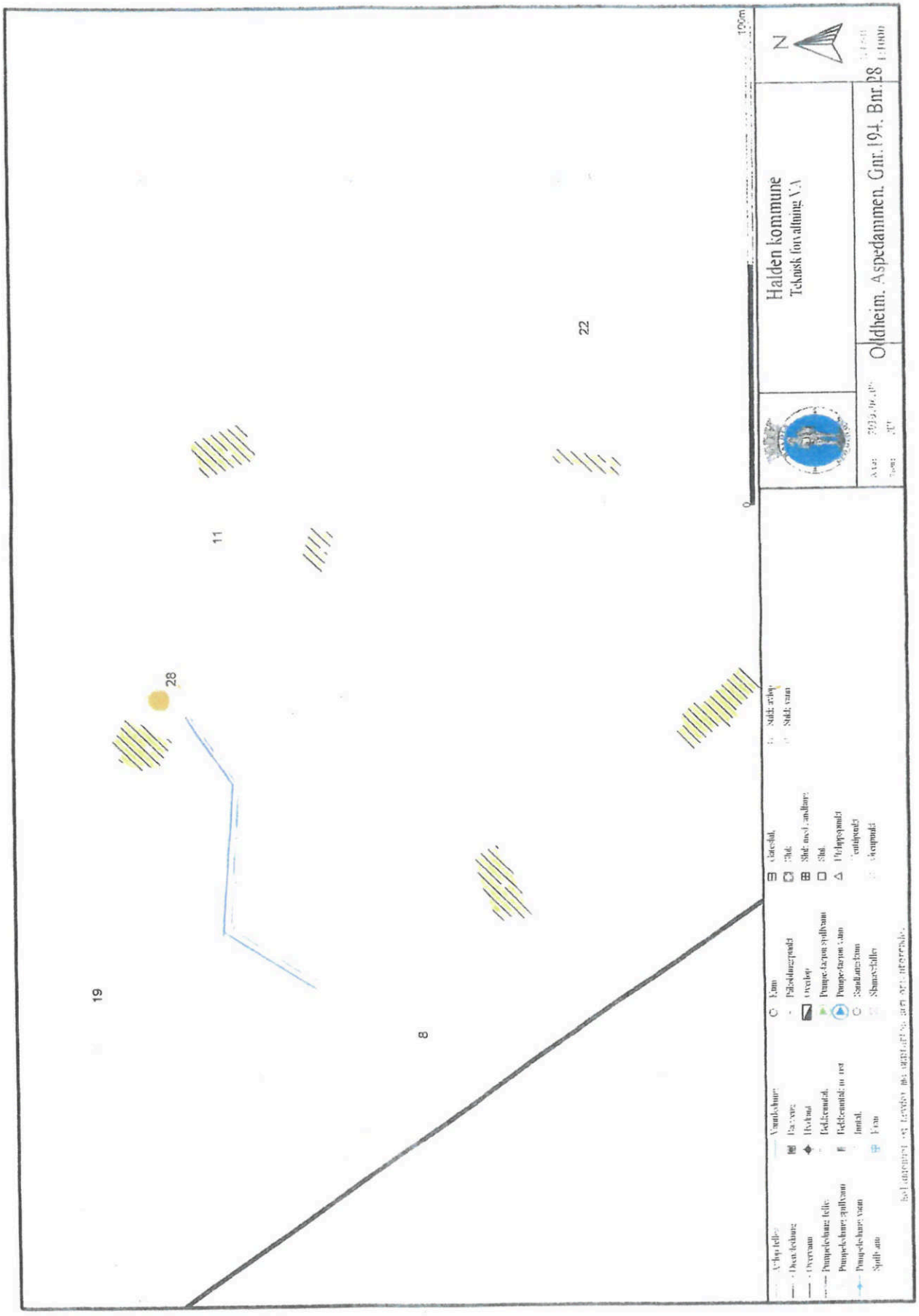
**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Hafjell 25/7-10 | Astrid Marie Høye |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


N
Halden kommune
Oddheim Aspedammen Gnr 194 Bnr 28


Halden kommune
Teknisk forvaltning VA
Oldheim. Aspedammen. Gnr.194. Bnr.28
N
22
11
28
19
8

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00094592 | 30.10.2025 | 147250093 |

**Ident**
2003/1297/2

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

# MÅLEBREV

| | |
|---|---|
| | uten grensejustering |
| x | med grensejustering |

Kommune: Halden

TINGLYST
12 MARS 2003
HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR. 1297

J.nr.: 23/02

Målebrev nr.: 2/03

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendom | Gnr. 194 | Bnr. 28 | Festenr. |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 1391.2 | | |

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 12.11.2002 |
| Rekvirent | Astrid Marie Hejer og Gunn Midtlien |
| Bestyrer | Torbjørn Johansen |
| Forretning | Kart- og delingsforretning med grensejustering over en parsell av gnr.194 bnr.1<br>Ved forretningen overføres 443.1 kvm. fra gnr.194 bnr.1 til d.e.<br>Gnr.194 bnr.28 vil heretter utgjøre 1391.2 kvm.<br>Eiendommen har tidligere registerbetegnelse gnr.194 bnr.1 fnr.14<br><br>Koordinatsystem : NGO 1979 |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Halden | 13.01.2003 | Oppm.sjef | Bestyrer |

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

Doknr. 1297 Tinglyst 12.03.2003 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)
Tidligere tinglyst målebrev utgår og erstattes av dette.

Vesta/Geonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 194 | 28 | |

MÅLEBREVKART

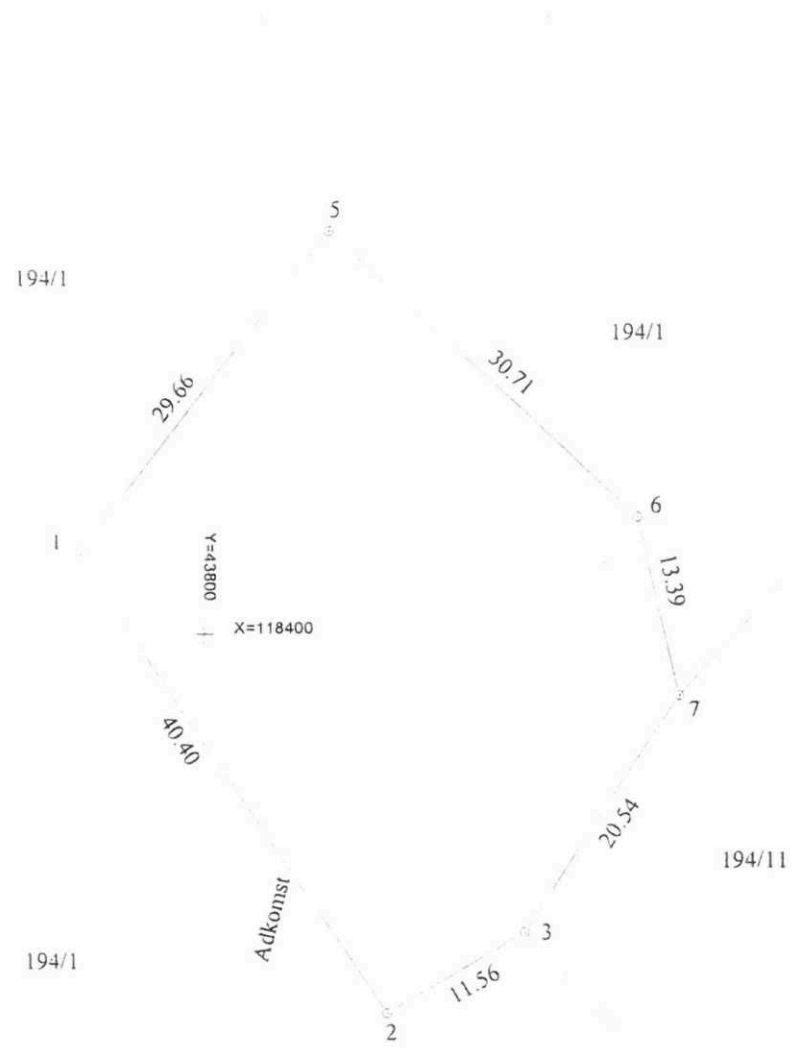
| Representasjonspunkt | | |
|---|---|---|
| X 118401 | Y 43813 | Z |

| Jnr | |
|---|---|
| | 23/02 |

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| CU025-5-2 | | |

| Målebrev nr | |
|---|---|
| | 2/03 |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 1391.2 M² |




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vinkeljern | 118405.85 | 43790.73 | 29.66 | |
| 5 | Gkj bolt stein | 118429.29 | 43808.91 | 30.71 | |
| 6 | Gkj.fjellmerke | 118408.42 | 43831.44 | 13.39 | |
| 7 | Gkj.fjellmerke | 118395.37 | 43834.45 | 20.54 | |
| 3 | Vinkeljern | 118378.16 | 43823.24 | 11.56 | |
| 2 | Gkj.jordmerke | 118372.31 | 43813.26 | 40.40 | |

Skatteetaten

Dato
16.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
GRIMSRØDHØGDA 51 H0101
1786 HALDEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3101 HALDEN**

Gnr 194 Bnr 28 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Gamleveien nord 1, 1766 HALDEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 736 643 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 946 571 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Gamleveien nord 1

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Prestebakke skole (1-7 kl.)<br>47 elever, 3 klasser | 8 min<br>9.4 km |
| Kongeveien skole (1-7 kl.)<br>514 elever, 21 klasser | 11 min<br>9.8 km |
| Halden Montessoriskole (1-10 kl.)<br>72 elever, 6 klasser | 12 min<br>10.3 km |
| Risum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>362 elever, 15 klasser | 10 min<br>9.4 km |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>338 elever, 15 klasser | 13 min<br>11.3 km |
| Halden vgs - avd. Risum<br>400 elever | 8 min<br>8.3 km |
| Halden vgs - avd. Porsnes<br>1200 elever, 61 klasser | 13 min<br>11.1 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Aspedammen stadion | 8 min |
| Spenst Halden avd. Høvleriet | 13 min |
| Nivå Trening | 13 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tista Senter | 13 min |
| Apotek 1 Ørnen Halden | 12 min |
| Apotek 1 Tista | 13 min |
| Halden Vinmonopol | 13 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Aspedammen<br>Linje 303, 304 | 4 min<br>0.3 km |
| Halden stasjon<br>Linje RE20 | 12 min<br>10.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nordby gårdsbarnehage (1-5 år)<br>27 barn | 4 min<br>4.3 km |
| Solbakken naturbarnehage (1-5 år)<br>18 barn | 5 min<br>5.4 km |
| Espira Oreid barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 9 min<br>9 km |

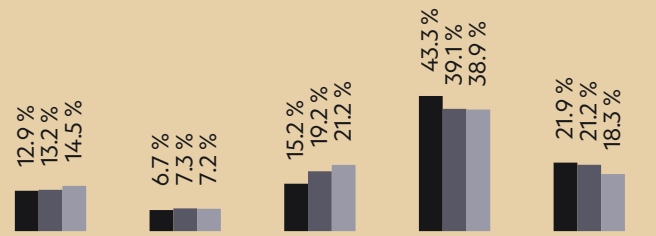
## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Risum | 8 min |
| Rema 1000 Risum | 9 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

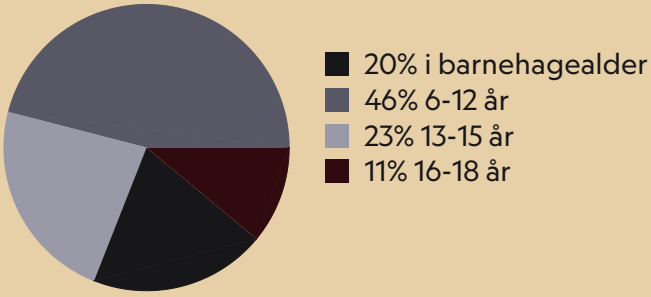
| | |
|---|---|
| Kiwi Risum | 8 min |
| Rema 1000 Risum | 9 min |

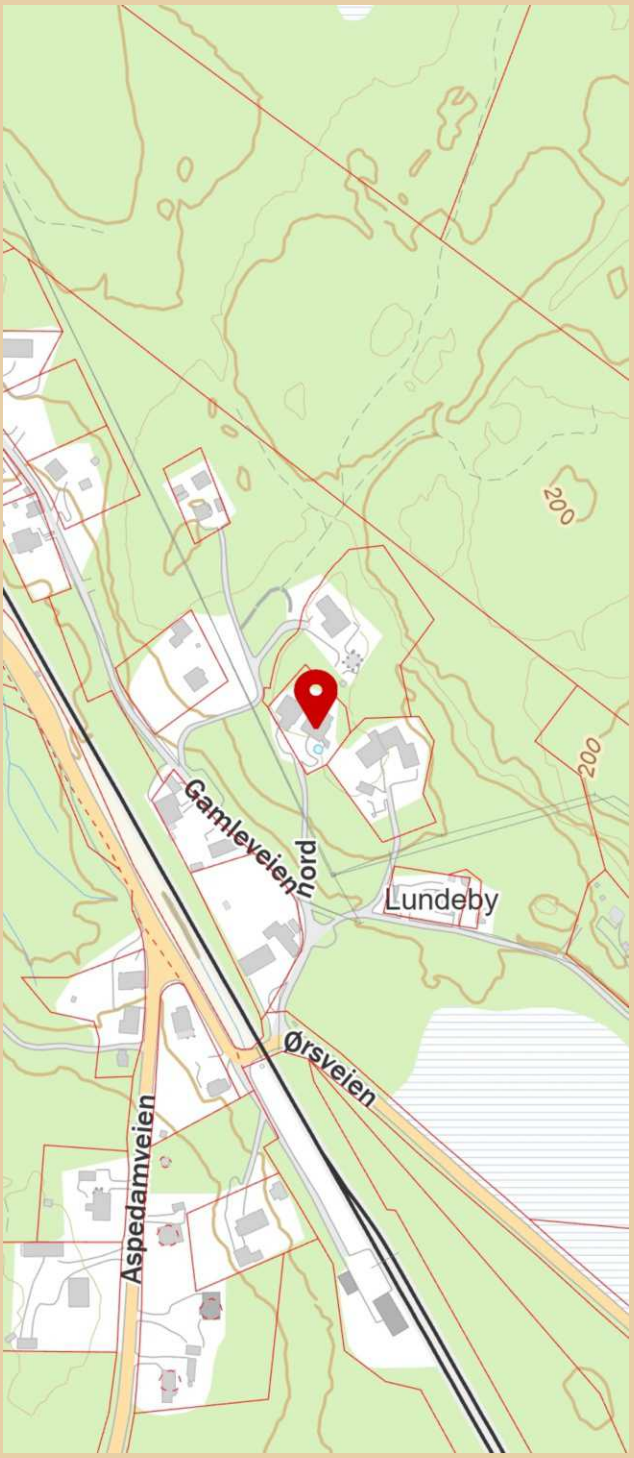
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Aspedammen | 177 | 88 |
| Kommune: Halden | 31 444 | 16 266 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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:**
Gamleveien nord 1, 1766 Halden
Gnr. 194, Bnr. 28, Halden kommune.

**Oppdragsnummer:**
147250093


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Halden - Hafsrød & Partners

**Saksbehandler:** Martin Farstad Løken

**Telefon / Mobil:** 69 17 92 90 / 476 41 420

**E-post:** martinfarstad.loken@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.

---