PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BREKKERØDLIA 47E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus
Brekkerødlia 47E
1782 Halden

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Stian Blåvarp
Dato: 13/03/2026

Navestadveien 16
Borgenhaugen 1738
92850704
stian@bolavi.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 141
Hjemmelshaver:	Elisabeth Kirkerød
Seksjonsnr:	11
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	116 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2012

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.03.2026
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Elisabeth Kirkerød
Tilstede under befaringen:	Elisabeth Kirkerød
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og adkomstarealer samt mindre utearealer tilknyttet boligen. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med intern adkomst til boligen. Det er opparbeidet felles carportanlegg med én oppstillingsplass til hver boenhet samt utvendig bod tilknyttet boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med isolasjon og vindsperre, utvendig kledd med liggende malt trekledning.

Takkonstruksjonen er av saltakstype oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Undertak er utført med sutaksplater. Yttertak er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vinduer og balkongdører er med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er en selveierleilighet i rekkehusbebyggelse oppført i 2012. Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og konstruksjonsprinsipper.

Det er ved befaring registrert enkelte forhold ved bygningen som må sees i sammenheng med alder, bruk og vedlikehold. Det er blant annet registrert riss og sprekker i grunnmur samt forhold knyttet til bortledning av takvann. Slike forhold kan over tid påvirke konstruksjonens fuktforhold dersom tiltak ikke utføres.

Yttertaket er tekket med takstein og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det er registrert enkelte forhold ved taket, blant annet manglende fuglebånd og snøfangere samt mosevekst på takstein.

Våtrommet er fra byggeår og fremstår funksjonelt, men det er registrert enkelte avvik knyttet til fallforhold mot sluk. Det er også registrert manglende lekkasjesikring på kjøkken.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Samlet sett fremstår boligen i normalt god stand sett i forhold til alder, men det må påregnes vedlikehold og oppfølging av enkelte forhold for å sikre videre funksjon og levetid.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme entrè, gang og våtrom
-Vedovn stue

PARKERING:
-1 oppstillingsplass i felles carport og parkering utenfor boligen på borettslagets bestemmelser

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

---

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

1.ETG
Vegger:Fliser og malt tapet
Tak:Mdf panel
Gulv:Fliser og laminat

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

---

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 8mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Det registeres en del hulrom(bom) under fliser i gang
-Øvrige gulv med normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:
-Det registreres sprekker i innvendige hjørner på vaskerom
-Øvrige vegger med normal slitasje iht. alder

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:
-Montert elbil lader 2025, utført av Rik Elektro As. Datert 01.12.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	83	-	-	19
Utvendig bod	-	5	-	-
SUM BYGNING	83	5	-	19
SUM BRA	88			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1.Etasje
-Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er ca 2.40-2.41 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

---

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod på ca 5 kvm med dør ved ytterdør til boligen. Oppført med støpt plate mot grunn med uisolert trekonstruksjon. Utvendig kledd med liggende kledning og yttertak av takstein. Boden er bygget sammen med boligen

Frittstående felles carport med 1 oppstillingsplass for hver enhet. Oppført med støpt betonggulv mot grunn, vegger av betong og takkonstuksjon av tre med yttertak av takstein.

-Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for carport, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en enkel beskrivelse.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

13/03/2026

Stian Blåvarp

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

-Det er påvist riss/sprekker gjentatte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Det registreres manglende lister mellom ringmurselementer. Montering av lister anbefales for å beskytte betongplatene og underliggende isolasjon
-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
-Det var redusert inspeksjonsmulighet av grunnmur under plattinger da platting er bygget inntil grunnmur uten inspeksjonsadkomst under. Forhold bak og under plattingen har derfor ikke latt seg kontrollere, og skjulte avvik kan ikke utelukkes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer med hellelagt område ved terrasse og diverse beplantninger.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning som indikerer normal utførelse for lufting etter dagens byggemåte. Det er ikke registrert forhold som tilsier mangelfull lufting, men det er ikke mulig å fastslå om luftingen er tilstrekkelig over hele konstruksjonen uten omfattende fysiske inngrep

-Ifølge selger ble gavelvegg malt i 2023, selger opplyser videre at kledning har sporadiske steder blitt malt siste årene. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

---

Merknader:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er utført stikkprøvekontroll på fukt- og værutsatte områder. Det registreres tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vindskier fremstår stedvis med råteskader
-Ytterkledningen og omramming bærer preg av værslitasje med partier som har skader i overflatebehandlingen. Ved manglende vedlikehold vil trevirke være mer sårbart for fuktpåvirkning som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Det må forventes vedlikehold og lokale utbedringer

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2011 på ytterdør, ukjent datostempling på vinduer, men det er ikke opplyst at vinduer er byttet siden byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår 2012.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

---

Merknader:

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Avvik vurdert i punkt 2.1 yttervegg
-Det registreres bruksmerker på innvendige foringer og trekarmer. Forholdet vurderes som normal slitasje uten betydning for funksjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå/tak
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen
-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting
-Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

---

Merknader:

-Det er registrert flere hull i fluenett i gesims. Skadet fluenett kan gi tilgang for fugl eller insekter til konstruksjonen. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til innvendig påvirkning. Utbedring anbefales for å opprettholde beskyttelsen

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.
Helbeslått skorstein over tak. Det er montert feietrinn på tak ved terrasse.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå/tak

---

Merknader:

-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
-Det er ikke etablert snøfangere på taket, ved helning under 27 grader ved glatt overflate skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via luke i himling på vaskerom, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

---

Merknader:

-Ventilasjonsrør fra ventilator på kjøkken lå løst på loftet og var ikke tilkoblet luftehatt på befaringsdagen. Røret var avsluttet på loftsgulv. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning ved befaring. Selger opplyser i etterkant at forholdet er utbedret. Takstmann har ikke foretatt ny befaring, men har mottatt bilder fra selger som viser utbedring er utført
-Avløpslufting er avsluttet på loft med endelokk på befaringsdagen. Selger opplyser i etterkant at det er montert Durgo-ventil. Takstmann har ikke foretatt ny befaring for å kontrollere dette. Forholdet er nærmere omtalt under punkt 10.1 VVS

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har markplatting på ca 14.8 kvm med utgang fra stue, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside med rekkverk i stående format.
Utenfor platting er det etablert stenlagt uteområde som ligger jevn med gressplen.

Boligen har markplatting ved inngang på ca 4.3 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Plattinger ligger under 0.5 til terreng og dermed ikke krav til rekkverk

Det er montert elektrisk markise over terrassedør

-Selger opplyser om at platting og rekkverk sist ble behandlet i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

---

Merknader:

-Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
-Det registreres råteskader i nedre del av trekledning på levegg. Skaden vurderes å skyldes fuktbelastning som følge av liten avstand mellom kledning og terreng. Forholdet kan medføre videre nedbrytning av treverket over tid. Skadet kledning bør skiftes ut og tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning etableres
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
-Det var ikke mulig å foreta inspeksjon under plattinger på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Tilstand på fundamentering og underliggende konstruksjon er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes
-Det registreres at skjøter i markiseduk er stedvis revnet

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2012.

Bad på ca 4.7 kvm med fliser på gulv og vegger, mdf panel i himling.
Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak mot boligens ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk som er ok, fall rundt sluk har ikke tilstrekkelig 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
-Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 8mm som ikke er tilfredsstillende

---

Merknader:

-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det var fra tidligere utført hulltaking fra tilstøtende vegg på soverom for kontroll av fukt. Ved måling i samme område ble det ikke målt unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås

Selger har fremlagt dokumentasjon av hvilke produkter som er benyttet på våtrom.

Merknader:

-Slukmansjett er ikke synlig i sluket da området er dekket av flislim. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett er klemt korrekt under klemringen. Dersom mansjetten ikke er korrekt klemt kan det foreligge risiko for at vann trenger ned mellom tettesjikt og undergulv
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Det er rørgjennomføring i vegg bak dusjkabinett hvor tetting rundt gjennomføringen ikke er synlig. Det er derfor usikkert hvordan tettesjiktet er utført rundt gjennomføringen. Gjennomføringer i dusjsone er utsatte punkter og mangelfull tetting kan gi risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2012.

Vaskerom på ca 6.6 kvm med fliser på gulv og som sokkel, malt tapet på vegger og mdf panel i himling.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, stoppekran med vannmåler og rørskap.
Mekanisk avtrekk i tak mot boligens ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med noe slitasje iht alder og bruk

---

Merknader:

-Det registreres sprekker i flere hjørner på vegg. Sprekkene fremstår noe større og mer fremtredende enn det som normalt observeres. Sprekkene er ikke i våtsone. Sprekkene vurderes å kunne skyldes bevegelser i konstruksjonen over tid. Åpne sprekker kan gi økt fuktbelastning på overflaten, og utbedring ved tetting og overflatebehandling anbefales
-Det registreres noe bruksmerker på dørkarm og omramming som følge av normal bruk
-Overflater var stedvis møblert på befaringsdagen, og tilgjengeligheten bak skap og ved hyller var derfor begrenset

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Fra tilgjengelige områder måles det ledefall fra dør og vegger mot sluk som er ok
-Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør 9mm som ikke er tilfredsstillende
-Høyde sokkelflis ca 9 cm

Merknader:

-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran under fliser, ikke opplyst hva vegger er behandlet med.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås

Selger har fremlagt dokumentasjon av hvilke membran produkter som er benyttet under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Slukmansjett er ikke synlig i sluket da området er dekket av flislim. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett er klemt korrekt under klemringen. Dersom mansjetten ikke er korrekt klemt kan det foreligge risiko for at vann trenger ned mellom tettesjikt og undergulv
-Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføring til avløp på vask. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Dokumentasjon på tettesjikt på vegg i våtsone ved vask er ikke fremlagt. Uten tilstrekkelig beskyttelse kan veggoverflaten være mer utsatt for fukt- og vannsprut, noe som over tid kan føre til fuktskader i underliggende materialer. Det anbefales å etablere en mer fuktbestandig overflate i området, eksempelvis ved påføring av våtromsmaling eller montering av sprutplate/fliser i våtsone

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2012 og type er Nettoline.

Kjøkken med åpen løsning mot stue med laminat på gulv, malt tapet på vegg og mdf panel i himling.
Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut over tak.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:

-Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkeninnredning. Krav til lekkasjesikring ble innført ved oppføring eller vesentlig endring av kjøkken etter 2010. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for lekkasjesikring, men løsningen er ikke montert. Forholdet er nærmere vurdert i punkt 10.1 VVS
-Ventilasjonsrør fra ventilator var på befaringsdagen avsluttet på loft og ikke ført ut av konstruksjonen. Selger opplyser etter befaring at forholdet er utbedret. Takstmann har ikke kontrollert dette etter utbedring
-Dels sår og merker på innredninger og fronter, samt noe svelling på hyller som kommer av bruk og alder
-Det registreres tegn til svelling i skjøt på benkeplate samt noe sår i overflaten. Svellingen vurderes å kunne skyldes fuktpåvirkning i skjøten. Videre fuktbelastning kan føre til økt svelling og slitasje i området. Det anbefales å tette skjøten for å hindre videre fuktinntrengning. Ved større skade kan utskifting av benkeplate bli nødvendig

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på vaskerom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom og er funksjonstestet
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

---

Merknader:

-Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkeninnredning. Krav til lekkasjesikring gjelder ved oppføring eller vesentlig endring av kjøkken etter 2010. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for lekkasjesikring, men løsningen er ikke montert. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke oppdages tidlig og kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjulte vannskader
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

---

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

-Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Panasonic, plassert i stue.

Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:

-Ukjent alder, men opplyst produksjonsdato er 2016 på utedel
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på vaskerom
-Selger opplyser om at filter har jevnlig blitt skiftet 1-2 ganger årlig. Opplyser videre at filter blir skiftet føre salg

Merknader:

-Som nevnt tidligere, ventilasjonsrør fra ventilator på kjøkken lå løst på loftet ved befaring. Dette er nå utbedret da rør er tilkoblet luftehatt ut over tak

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er skjult med noe åpent, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:
-Kursfortegnelse i sikringsskap viser dato for ny installasjon 4-mannsbolig, utført av Elektrikertjenesten As. Dato 11.04.2012
-Henge opp lampe i vindu, utført av Elektriker tjenesten As. Datert 05.04.2019
-Montering av elbil lader, utført av Rik Elektro As. Datert 01.12.2025

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:
-Det er ikke utført noen kontroll av anlegget

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger av boligen, datert 10.08.2011. Fremlagte tegninger samsvarer ikke fult ut med originale tegninger, se under:
-På originale tegninger er bad tegnet med skråvegg og dør er plassert i gang ved ytterdør. Ved dagens bruk er skråvegg rettet ut og dør er flyttet til vegg mot soverom
-Nevnte endringer er ikke søknadspliktig tiltak

-Det er ikke etablert snøfangere på taket, ved helning under 27 grader ved glatt overflate skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 11.04.2012

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
Melding fra brannvesen:
-Det må utføres tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget
-Vedovn plassert i stue

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker gjentatte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
2.1	Yttervegger
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det er utført stikkprøvekontroll på fukt- og værutsatte områder. Det registreres tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vindskier fremstår stedvis med råteskader -Ytterkledningen og omramming bærer preg av værslitasje med partier som har skader i overflatebehandlingen. Ved manglende vedlikehold vil trevirke være mer sårbart for fuktpåvirkning som over tid kan føre til fukt- og råteskader. Det må forventes vedlikehold og lokale utbedringer
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning -Det registreres råteskader i nedre del av trekledning på levegg. Skaden vurderes å skyldes fuktbelastning som følge av liten avstand mellom kledning og terreng. Forholdet kan medføre videre nedbrytning av treverket over tid. Skadet kledning bør skiftes ut og tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning etableres -Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusj er ikke tilfredsstillende. Bruksvann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk som vil medføre at vann blir liggende, dette gir slitasje på gulv og fuger, samt risiko for å skli på gulvet er tilstede. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50. Utbedring av fallforhold i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukmansjett er ikke synlig i sluket da området er dekket av flislim. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett er klemt korrekt under klemringen. Dersom mansjetten ikke er korrekt klemt kan det foreligge risiko for at vann trenger ned mellom tettesjikt og undergulv -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Det registreres sprekker i flere hjørner på vegg. Sprekkene fremstår noe større og mer fremtredende enn det som normalt observeres. Sprekkene er ikke i våtsone. Sprekkene vurderes å kunne skyldes bevegelser i konstruksjonen over tid. Åpne sprekker kan gi økt fuktbelastning på overflaten, og utbedring ved tetting og overflatebehandling anbefales

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 2,5 cm og er en avgrensing som skal hindre at lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 2,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukmansjett er ikke synlig i sluket da området er dekket av flislim. Det er derfor ikke mulig å verifisere om mansjett er klemt korrekt under klemringen. Dersom mansjetten ikke er korrekt klemt kan det foreligge risiko for at vann trenger ned mellom tettesjikt og undergulv -Det mangler tilstrekkelig tetning rundt gjennomføring til avløp på vask. Gjennomføringer bør forsegles for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot konstruksjon. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet -Dokumentasjon på tettesjikt på vegg i våtsone ved vask er ikke fremlagt. Uten tilstrekkelig beskyttelse kan veggoverflaten være mer utsatt for fukt- og vannsprut, noe som over tid kan føre til fuktskader i underliggende materialer. Det anbefales å etablere en mer fuktbestandig overflate i området, eksempelvis ved påføring av våtromsmaling eller montering av sprutplate/fliser i våtsone
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Dels sår og merker på innredninger og fronter, samt noe svelling på hyller som kommer av bruk og alder -Det registreres tegn til svelling i skjøt på benkeplate samt noe sår i overflaten. Svellingen vurderes å kunne skyldes fuktpåvirkning i skjøten. Videre fuktbelastning kan føre til økt svelling og slitasje i området. Det anbefales å tette skjøten for å hindre videre fuktinntrengning. Ved større skade kan utskifting av benkeplate bli nødvendig
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkeninnredning. Krav til lekkasjesikring gjelder ved oppføring eller vesentlig endring av kjøkken etter 2010. Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for lekkasjesikring, men løsningen er ikke montert. Manglende lekkasjesikring kan føre til at eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner ikke oppdages tidlig og kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjulte vannskader -Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Meglers verdivurdering

BREKKERØDLIA 47 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 10.12.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkerødlia 47 E, 1782 HALDEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 57 BNR 141 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS BREKKERØD

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	43 373
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					116 m²	
Byggeår					2012	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brekkerødlia 47 D 83 m² 2012	137 m²	3 sov		27.03.2018	2 650 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**34 940**
2	Brekkerødtoppen 4 C 80 m² 2011	192 m²	2 sov		26.09.2024	3 390 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**45 000**
3	Brekkerødlia 43 A 115 m² 2012	237 m²	3 sov		22.08.2023	4 000 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**35 652**

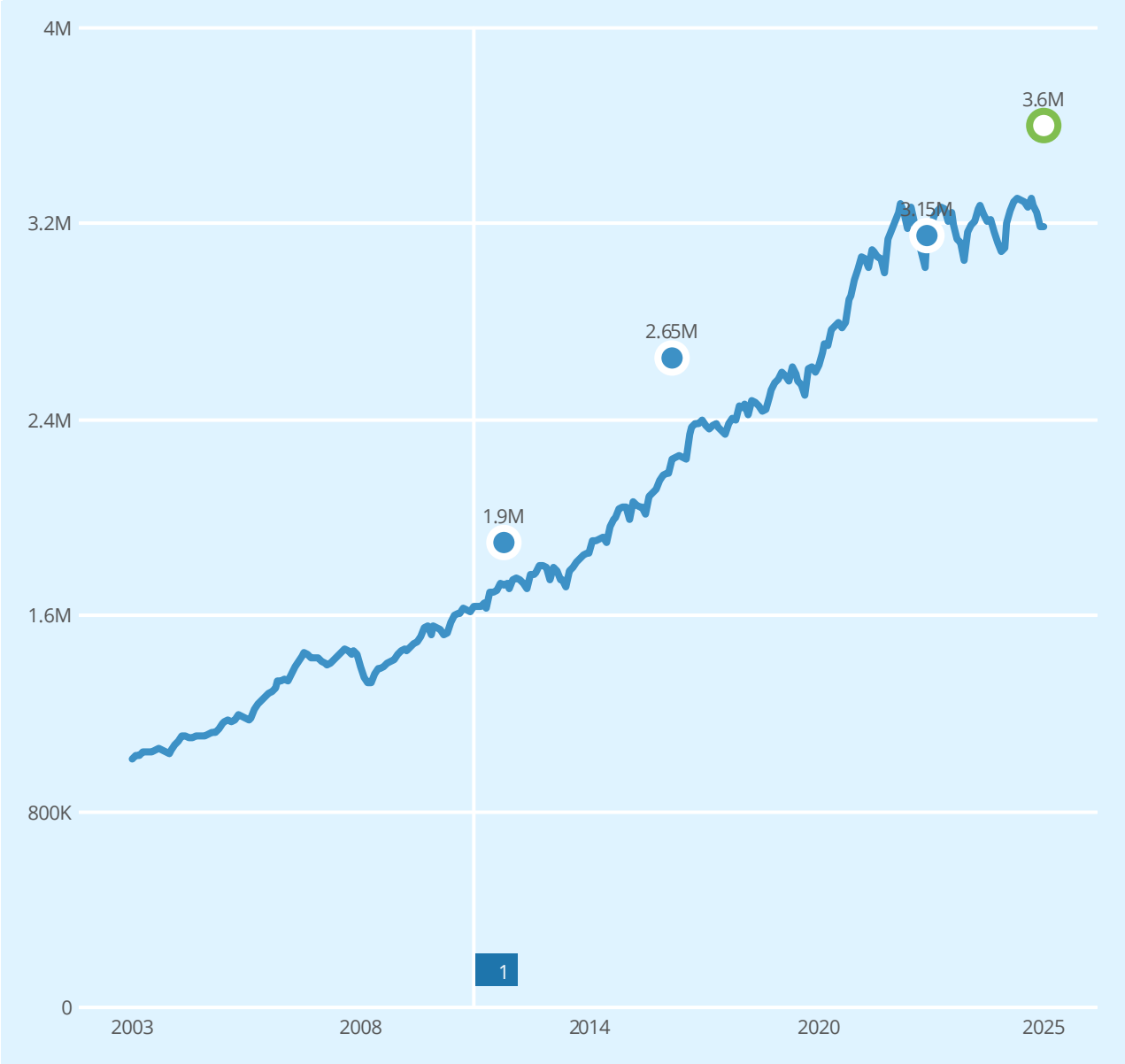
Pen selveier rekkehus på populært området. Alt på en flat, som passer mange potensielle interessenter. Eiendommen inneholder to soverom, bad, bod og åpen stue/kjøkken-løsning. Det er også en fin uteplass direkte fra stuen. Det er også egen carport-plass og utebod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.10.2022	27.01.2023	15.02.2023	3 180 000	3 150 000	0	3 150 000	2
23.08.2016	31.08.2016	04.10.2016	2 390 000	2 650 000	0	2 650 000	
15.05.2012		15.05.2012	-	1 900 000	-	1 900 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet er forandret, sammenlignet med lignende eiendommer og vurdert salgspris på disse.

Rekkehus til salgs i HALDEN kommune nå

11
rekkehus til salgs

3.6M
3 444 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Rekkehus solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

3.1M
3 063 000 Prisantydning i snitt
3 028 000 Salgspris i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 373 Brekkerødlia 47 E Totalpris 3 600 000

33 527 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

32 967 HALDEN kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260028

Selger 1 navn
Elisabeth Kirkerød

Gateadresse
Brekkerødlia 47E

Poststed	Postnr
HALDEN	1782

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260028

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fikset sprukket rør til utekran.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råteskade på vindskjerm til terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert EL bil lader 2025

Arbeid utført av: Rike elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rike elektro 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset og malt terrrase

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opprettet parkeringsplass i forbindelse med EL bil lader som går delvis på fellesareal.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Kirkerød	88c3b347112e1b0b98f7fc7dfe8c4eb78ebeba2a	02.03.2026 14:45:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Brekkerødlia 47E

Nabolaget Brekkerød - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 391 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Låby skole (1-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Os skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	7 min 3.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 15 klasser	7 min 3.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	8 min 3.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	12 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkerød Linje 32	6 min 0.5 km
Halden stasjon Linje RE20	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

Brekkerød barnehage (1-6 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Skogkanten Dyr & naturbarnehage (0... 58 barn	17 min 1.4 km
Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 50 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brødløs	19 min
Rema 1000 Brødløs	20 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tista Senter	8 min
Apotek 1 Brødløs Halden	21 min
Halden Vinmonopol	8 min

SPORT

Strupe ungdomsskole	18 min
Hjortsberg skole	20 min
Spenst Halden avd. Brødløs	19 min
SKY Fitness Halden	8 min

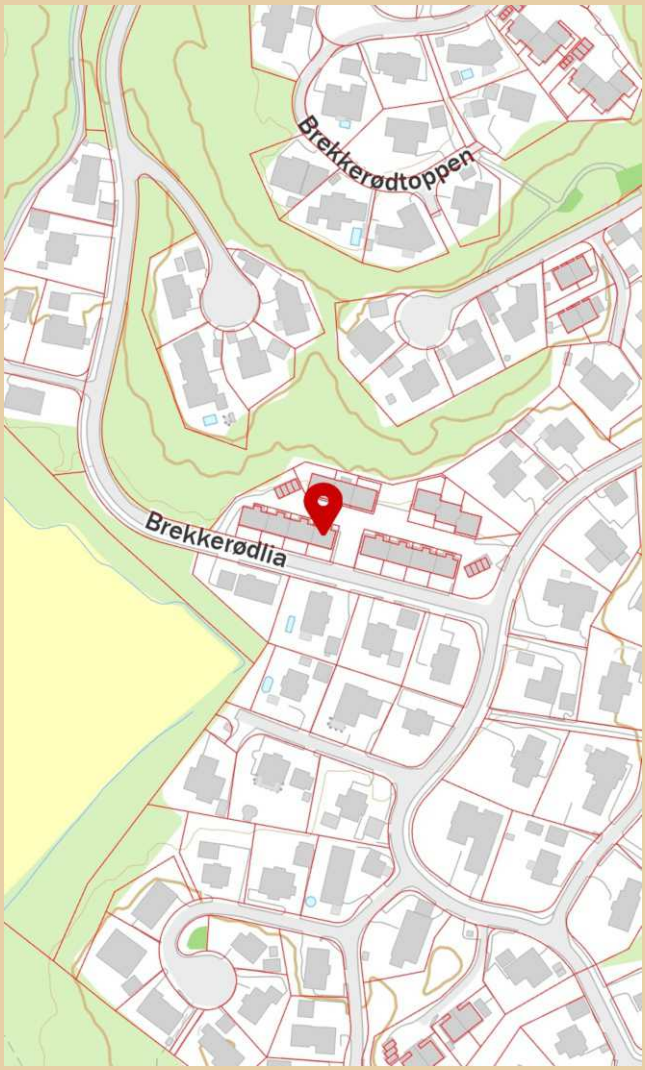
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270895**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300248282**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **132,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **132,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 960 kWh**



Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Brekkerødlia 47E, 1782 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** 5 188 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA48
	Delareal 112 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 101 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-603
Navn	Brekkerød II
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/207/G-603.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 188 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Skatteetaten

Dato
04.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARKUS FOSS ANDERSEN
Blokkveien 4 H0401
1785 HALDEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 57 Bnr 141 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 634 412
Som sekundærbolig:	kr 2 537 646

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 57/141/0/11
Adresse: Brekkerødlia 47E
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
101 Halden **Svenskegata 6** **1776 halden** **Org.nr.:974 591 693**	123/09
	Målebrev nr. 196/09
	Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	57	141	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	5184.5 m^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 forretningen	22.1.2010			
Rekvirent	Halden kommune	Gnr. 57	Bnr. 8	Fnr.
Bestyrer	Susann Hansen			
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.57 bnr.8. Koordinatsystem: EUREF -89			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Halden	22.01.2010	Oppm.sjef	Susann Hansen Bestyrer

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

23. 02. 2010

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
57	141	

Representasjonspunkt
X 6559112 Y 635504

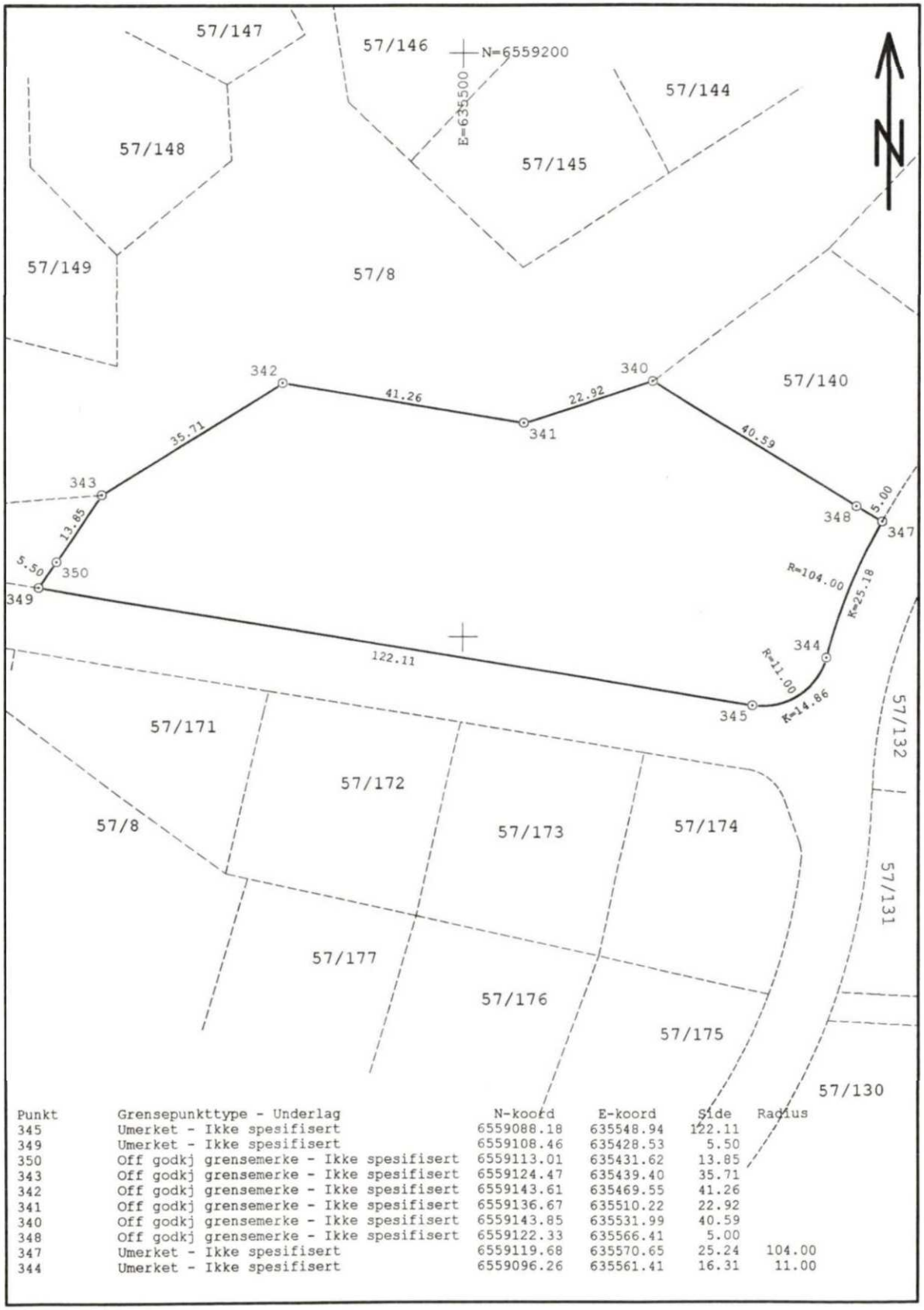
Kartblad	X	Landsnett

Målestokk	Areal
1: 1000	5184.5 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
123/09

Målebrev nummer
196/09



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
345	Umerket - Ikke spesifisert	6559088.18	635548.94	122.11	
349	Umerket - Ikke spesifisert	6559108.46	635428.53	5.50	
350	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559113.01	635431.62	13.85	
343	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559124.47	635439.40	35.71	
342	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559143.61	635469.55	41.26	
341	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559136.67	635510.22	22.92	
340	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559143.85	635531.99	40.59	
348	Off godkj grensemerke - Ikke spesifisert	6559122.33	635566.41	5.00	
347	Umerket - Ikke spesifisert	6559119.68	635570.65	25.24	104.00
344	Umerket - Ikke spesifisert	6559096.26	635561.41	16.31	11.00

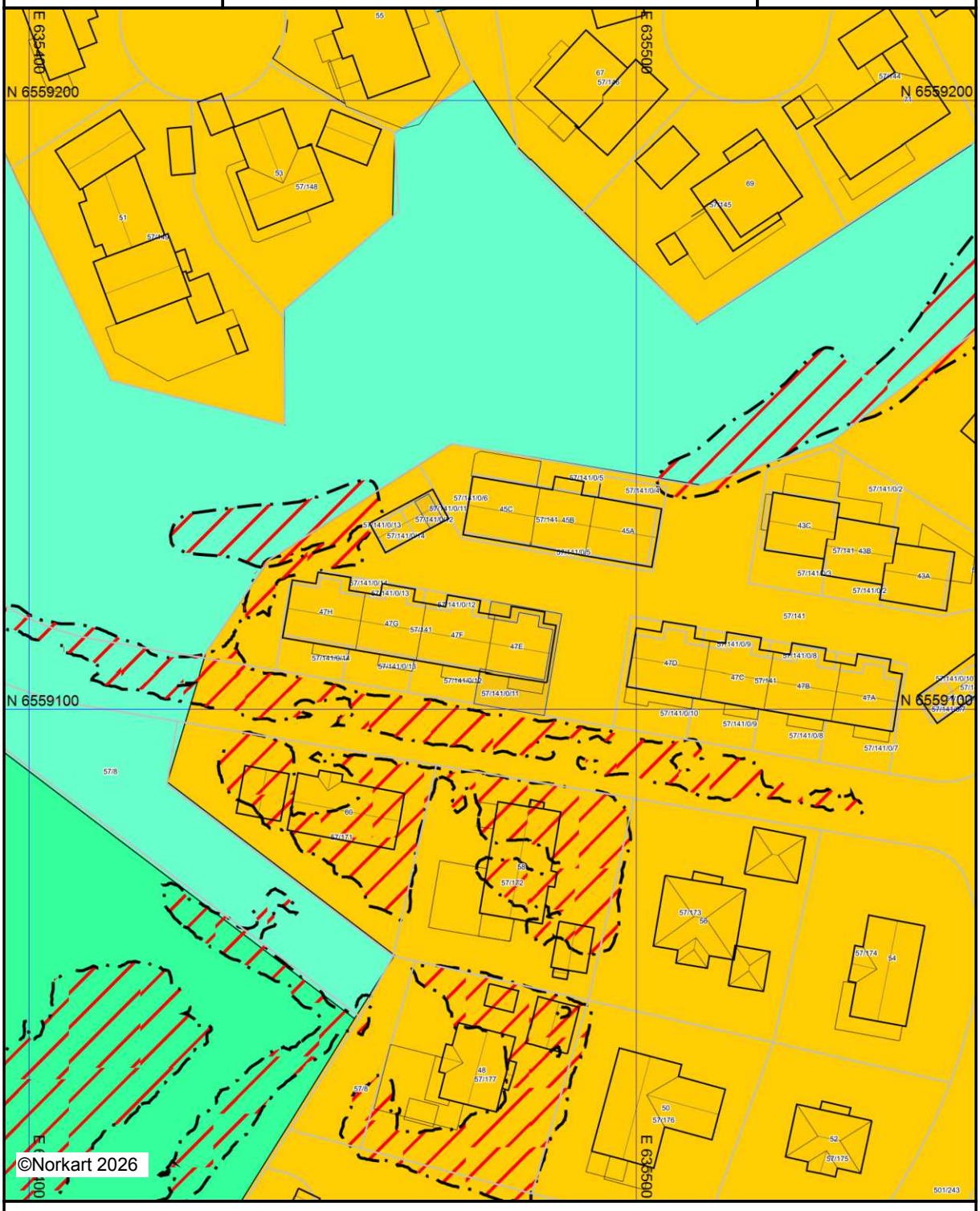
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/141/0/11
Adresse: Brekkerødlia 47E
Utskriftsdato: 16.02.2026
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 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidi
- Kraftledning - nåvårende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

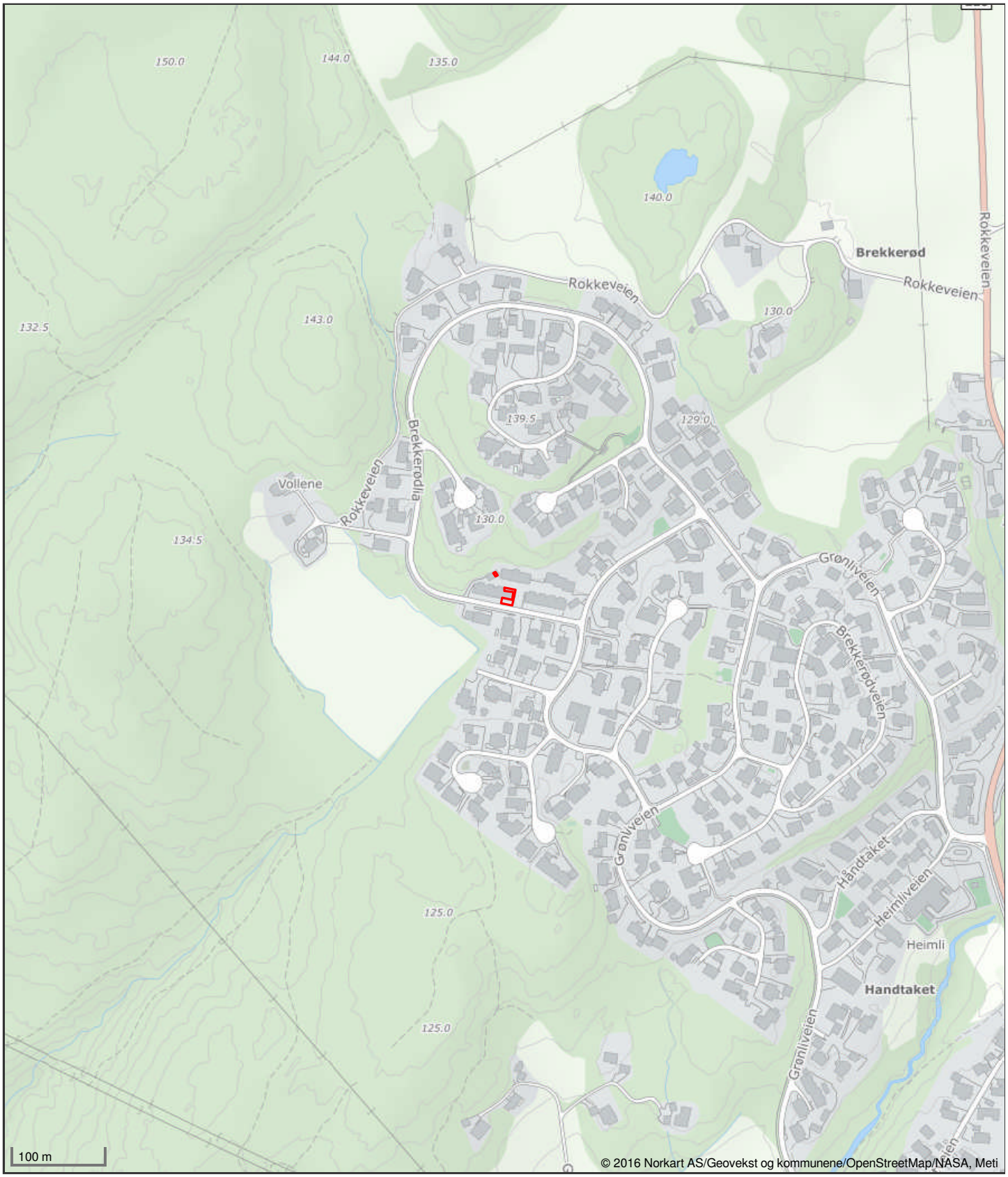
- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3101 - 57/141//11



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
Byggesak

Byggefirma Gjødalstuen og Moen AS
Sykehusgata 6
1767 HALDEN

Att. Thorkil Johannessen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/4621-13	057/0141	Chris Dat Ngo, 69 17 47 23	11.04.2012

Ferdigattest.

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

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: **Brekkerødlia 43-45-47, 1782 HALDEN**	Gnr **057**	Bnr **0141**	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art **Nytt bygg fire rekkehus med til sammen 14 leiligheter – 1307,6 m² BYA**		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 18.08.2011	Vedtaksnr 2011/287
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 02.04.2011	

	Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest /midlertidig brukstillatelse gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1. Ved uavhengig kontroll etter 1.juli 2011: 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.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Chris Dat Ngo
avd.ingeniør

Kopi til:

Ellen Szefer — Teknisk Drift
Kai Skjeklesæther — Geodata
Willy Elders — Miljø og landbruk

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.

Utskriftsdato: 16.02.2026

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.**	57	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18006368	479	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	111

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.

BESTEMMELSER
Til BEBYGGELSESPLAN FOR

BREKKERØD II

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av faste planutvalg dato: 15.04.2008 sak nr: PS 048/08

§1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med Tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmonerer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.

1.2 Etter at denne bebyggelsesplanen er godkjent av planutvalget kan det Ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens Bestemmelser.

1.3 Planområdet er delt inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Eneboliger
- Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg, snuplass
- Fortau
- Annet trafikkareal (grøft/ fylling)

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Lekeplasser, turveg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Friluftsområde
- Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon
- Kommunaltekniske anlegg; fordrøyningsbasseng
- Kommunaltekniske anlegg; trafo

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles adkomst
Felles lek

1.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSE: Det skal utarbeides byggeplan for krysset Rv 22/ sideveg i felt, med trafikkøy i sideveg og passeringslomme i riksvegen. Krysset skal utformes etter vegnormalene (Håndbok 17, fig. 18.41, 18.51), og stå ferdig ved innflytting i feltene. Statens vegvesen skal godkjenne krysset før det tas i bruk.

Friområder (lekeplasser og turveg) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest jf. § 3.

1.5 Skjæringer eller fyllinger i forbindelse med opparbeidelse og etablering av det offentlige trafikksystemet (veg, snuplass, fortau, annet trafikkareal) vil kunne berøre enkelte tomter og områder for øvrig. Opparbeidelsen av trafikksystemet (inklusive skjæringer eller fyllinger) skal være ferdigstilt før salg av tomter og etablering av lekeplasser, slik at kjøper/ bruker er klar over hvordan tomtas beskaffenhet vil være. Nødvendig etablert fyllingsareal for bygging av trafikksystemet vil anses som eksisterende terreng, for den enkelte utbygger, og kan ikke endres på noen måte som vil gå ut over veianlegget (for eksempel utrasing/ setninger i vei eller fortau). For øvrig kan fyllingsarealet opparbeides, beplantes og benyttes som del av utearealet på tomta, under forutsetning av at dette ikke går ut over siktforhold (jfr. bestemmelser nedenunder).

1.6 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 § 8.

§2. BYGGEOMRÅDER; Boliger

2.1 ADKOMST:

Adkomst til tomt er fastlagt på plankartet, og bør legges til grunn ved byggesøknad. På enkelte tomter er det vist to alternative biladkomstmuligheter. Utbygger kan da fritt velge en av dem, eller eventuelt begge.

Adkomst fra biloppstillingsplass/garasje til bolig skal opparbeides med et stigningsforhold som ikke er til hinder for rullestolbrukere.

2.2 ORIENTERING AV BEBYGGELSEN:

På de enkelte tomter er vist møneretningskors. Bebyggelsens møneretning/vegger skal plasseres i tråd med dette. For spesielle bygningskropper som har enkelte brutte hjørner eller vinklede deler, skal bygningsmassens hovedretning legges til grunn.

2.3 TERRENG-OG LANDSKAPSTILPASSET UTBYGGING:

I boligområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. All bebyggelse skal være terrengtilpasset. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Store sprengningsarbeider skal unngås. Valg av boligtype skal være tilpasset tomtens beskaffenhet. Der tomta har et fall på mellom 1,2-1,8m over boligkroppens lengde skal det planlegges split-level (forskutte ½-planløsninger).
Bygninger med nivåforskjeller skal utformes slik at hjelpemidler for funksjonshemmede enkelt skal kunne installeres uten omfattende Bygningstekniske endringer.

Store skjæringer, fyllinger eller forstøtningsmurer (over 1,2m høye) er Ikke tillatt. Ved skjæringer/ forstøtningsmurer og fyllinger skal siktforhold i vegkryss være vurdert og dokumentert (vist med frisiktlinjer på situasjonsplan). Terrengprofiler som viser eksisterende og planlagt situasjon, med bebyggelse inntegnet, skal følge situasjonsplan ved byggesøknad.

2.4 HØYDE PÅ BEBYGGELSEN:

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 5,5m, og maksimal mønehøyde 8,5m. *For tomtene 19-24 og 32-35 er maksimal gesimshøyde 6,0m.* For bygninger med flatt tak regnes parapet/høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 6,5m.

Det kan tillates oppført arker, og takoppløft som totalt dekker 1/3 av takets lengde. Høyde på arker, og takoppløft må ikke overstige husets

mønehøyde.

Tomter merket med L foran tomtenummer, samt felt L12, (lav bebyggelse på grunn av eksponert beliggenhet) er beregnet for eneboliger i 1 etasje. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig terreng er satt til maksimalt 4,5m, og maksimal takvinkel er satt til 7,5 grader.

2.5 ENEBOLIGER:

Boligbebyggelse på lysegule tomter (eneboliger) skal oppføres som eneboliger. Utleiedel/sekundærbolig med inntil **55m2 BRA** er tillatt. Flermannsboliger er ikke tillatt her.

Tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta iberegnet parkeringsareal) er **BYA=22%.** For boligtomter merket L er tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta iberegnet parkeringsareal) **BYA=30%.**

Det skal vises garasjeplassering + 1 gjesteparkering på egen tomt. Ved utleiedel/sekundærbolig skal det vises ytterligere en parkeringsplass (totalt 3 plasser-garasje medregnet). Garasje/carport/uthus tillates oppført med gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng maksimalt på 2,5m, og maksimal mønehøyde 5,5m. For garasjer/uthus med flatt tak vil maksimal byggehøyde tilsvarende være 3,2m. Maksimal størrelse på garasje er 50m2 **BYA** inklusive eventuelle bod arealer. Innredning av boligdel/oppholdsrom over frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasje/carport/uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farge og materialbruk. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/carport skal det avsettes areal tilsvarende 1 oppstillingsplass (5m lengde). Garasje/carport/uthus som ligger parallelt med tilliggende vei kan plasseres inntil 1m fra regulert vei, men det er fortsatt krav til 5m fri lengde foran garasjeport på egen grunn.

2.6 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:

I mørkegule felt avsatt som konsentrert småhusbebyggelse kan det oppføres flermannsboliger, rekke- eller kjedehusbebyggelse, eller som småhus rundt tun. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomta) er **BYA=28%**. Det er her krav til parkeringsdekning på 1,25

plass pr. bolig, løst som parkeringsplass (2,5x5m), carport eller garasjer. Dette kan være fellesanlegg. Det skal være minimum 5m fri lengde foran garasjeport på egen grunn, og 7m lengde på manøvreringsareal for å kunne snu, og manøvrere personbiler på egen grunn.

2.7 LOKALISERING AV HUSTYPER:

For å få et mest mulig ryddig, og harmonisk boligfelt er deler av bygge-området sonedelt etter bygningsdeler. Dette betyr at man for disse områdene må velge tomt i henhold til hva slags bygningstype/estetisk uttrykk man ønsker å oppføre.

SONE 1: L50-53, SONE 2: L54-57, SONE 3: L63-69+70-71
Bygninger i sone 1,2 og 3 er avsatt for bygninger med flatt eller tilnærmet flatt tak (pulttak med maks helningsvinkel 7,5 grader), og bygnings-kropper med kubisk form, og store vindusflater («Funkis»/modernistisk stil).

§3. FRIOMRÅDER

3.1 Arealer merket «lek» skal benyttes til rekreasjon, og lek, og skal være opparbeidet/tilrettelagt samtidig med ferdigstillelse av den først nye Boligbebyggelsen.

3.2 Parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger, med mindre disse hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av området.

3.3 Arealer merket «turveg» skal være ryddet, og egnet for formålet samtidig med ferdigstillelse av den første boligbebyggelsen.

§4. SPESIALOMRÅDER

4.1 I områder avsatt som friluftsområder tillates ikke eksisterende Vegetasjon fjernet. Områdene skal bevares som naturområder, og også fungere som visuell skjerming rundt bebyggelsen. I friluftsområder tillates opparbeidet gruset turveg, samt oppført eventuell parkbelysning.

4.2 Område avsatt til plassering av pumpestasjon skal holdes ryddig, og gis en tiltalende opparbeidelse.

§5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles adkomst er felles for de tomter som grenser til, og som benytter seg av adkomst merket med pil til denne. Felles lek er fellesområde for de samme eiendommene.

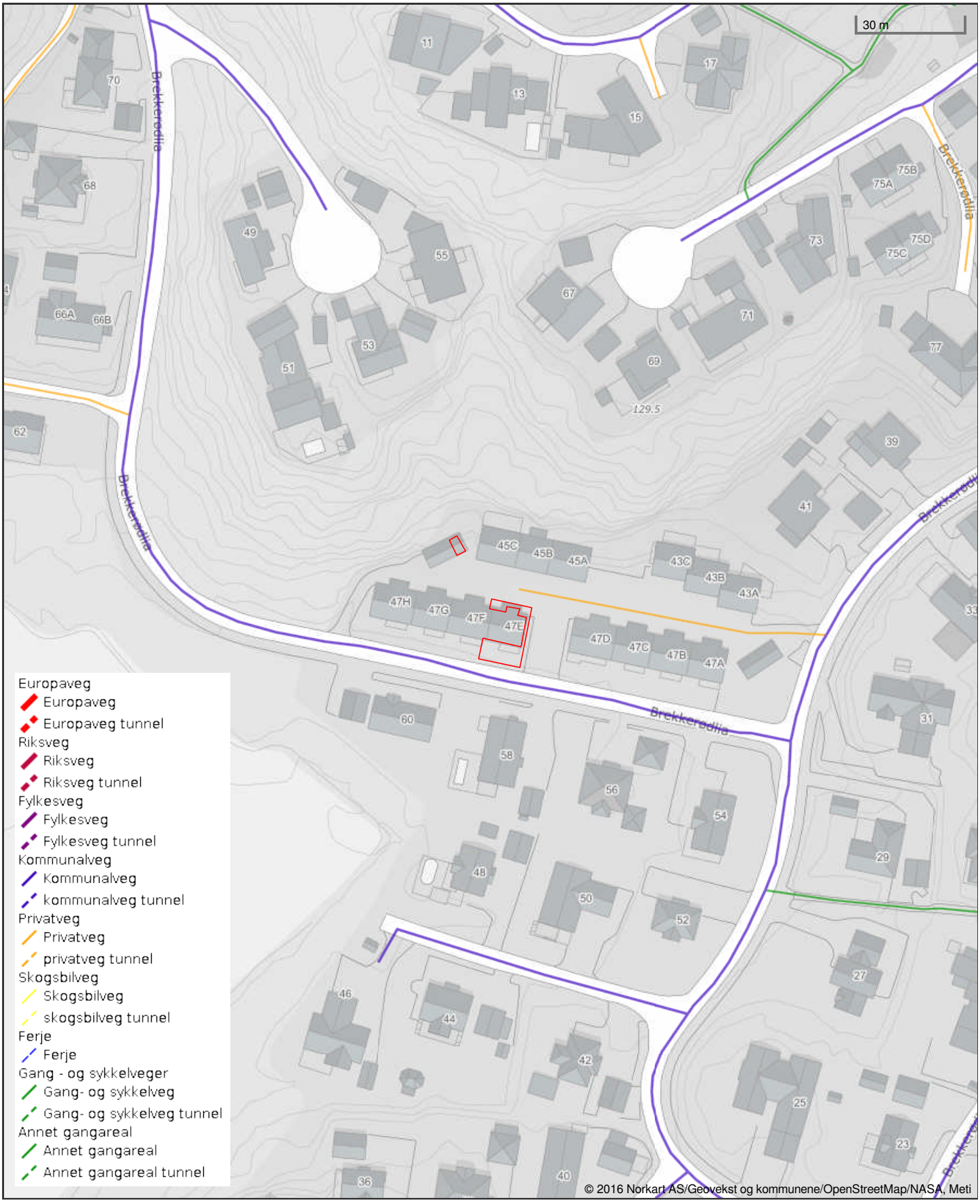
Rev§ 2.5,03.04.2008, Halden kommune.
Rev §§ 1.4-1.6, Etter off. ettersyn, 18.01.08, EEK
Rev §§ 2.2 og 2.4, 22.11.07, Halden kommune
Rev§ 2.5 og 2.7, 30.10.07 etter planutvalgsvedtak, EEK
Rev§ 2.4, 29.07.07, EEK
28.06.07

HALDEN ARKITEKTKONTOR as

Revidert 15.06.10, Halden kommune (mindre regulerings endring)
Revidert 26.09.12, Halden kommune (mindre regulerings endring)

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 57/141//11



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.

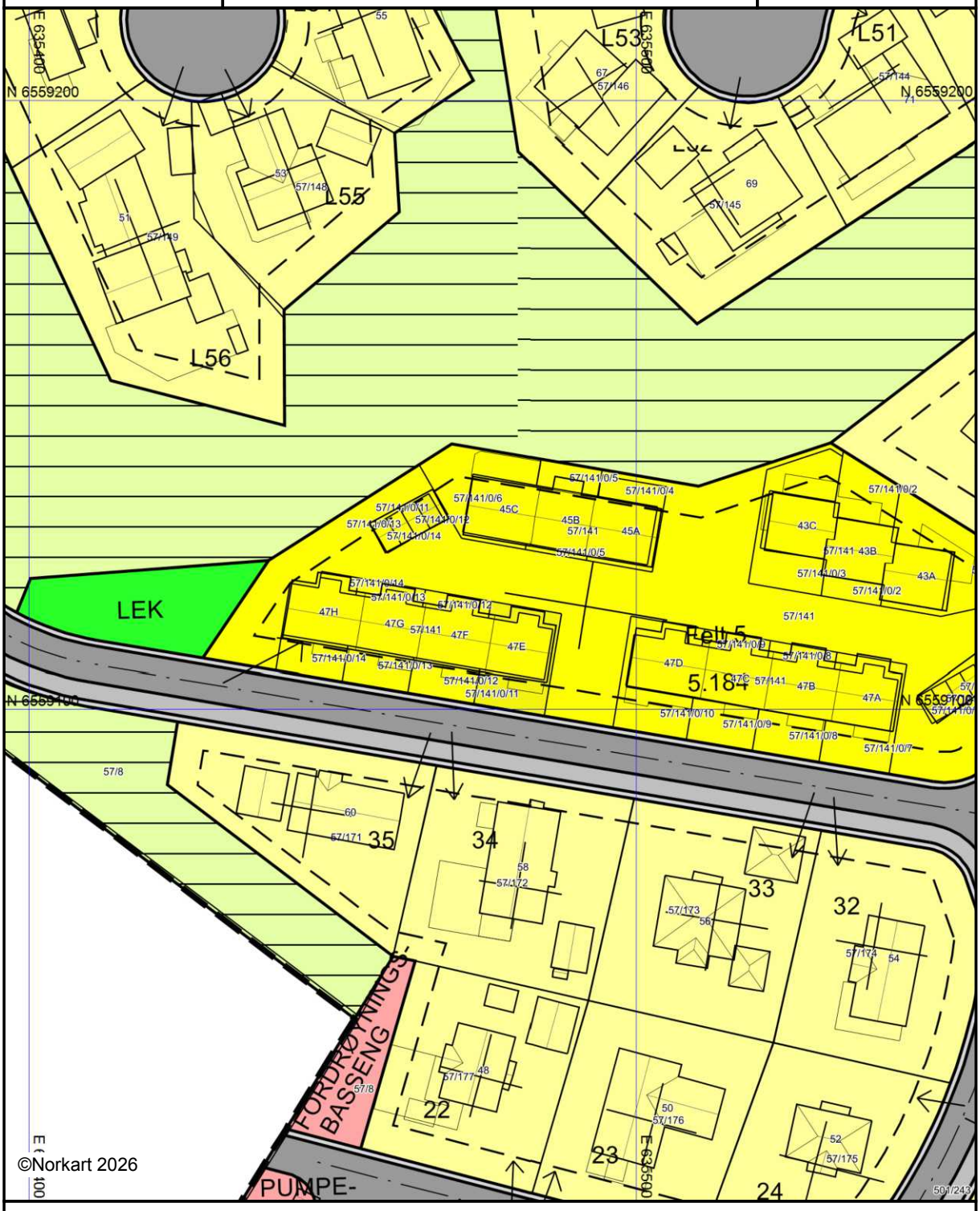
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/141/0/11
Adresse: Brekkerødlia 47E
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- 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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3101 - 57/141//11

Teig 1 av 7 (hovedteig)



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

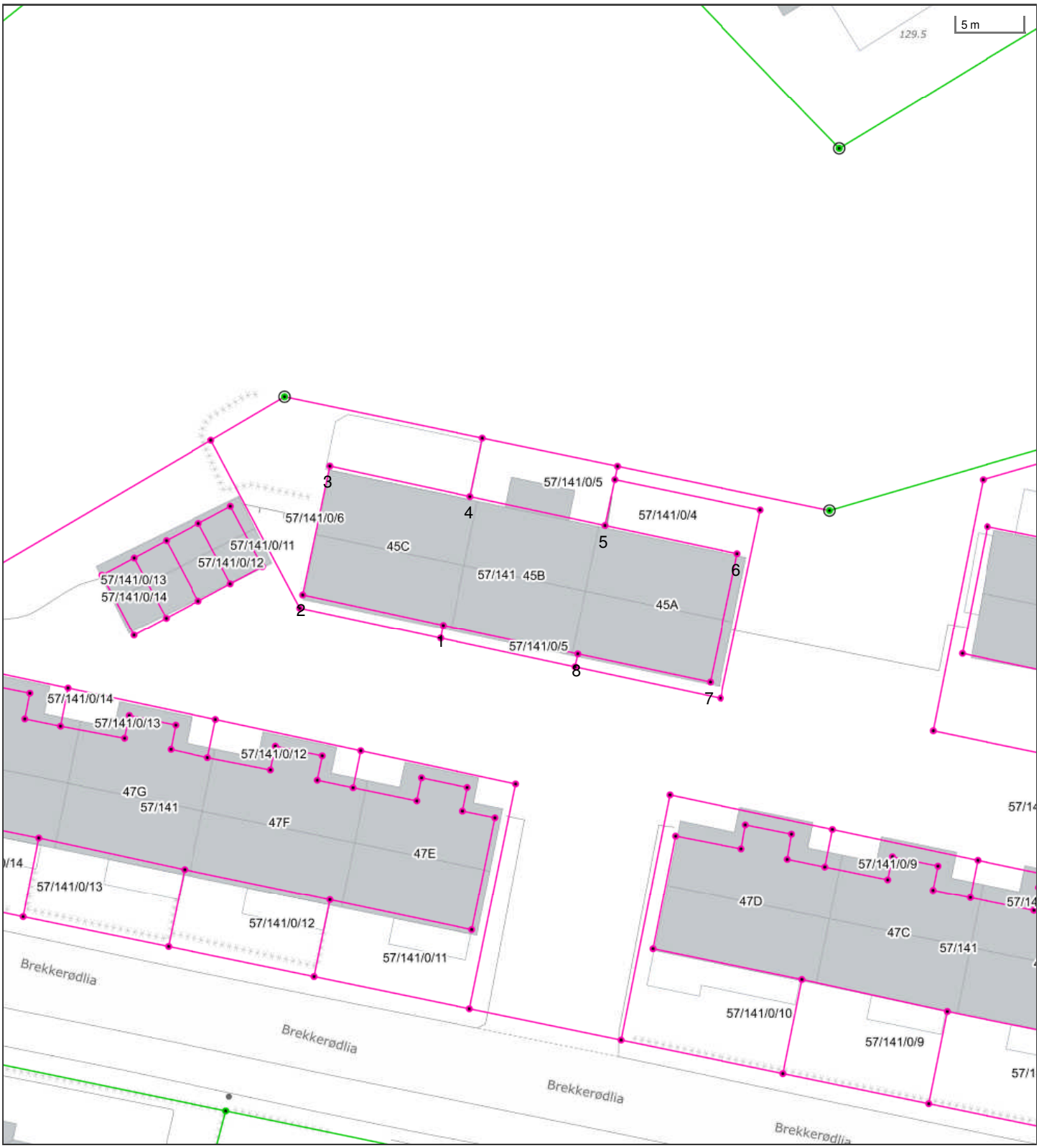
Teig 1 av 7 (hovedteig)

Areal	2 108,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559118,7	**Øst**	635502,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559101,63	635555,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
2	6559100,29	635553,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
3	6559098,95	635551,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
4	6559097,61	635548,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
5	6559101,97	635546,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
6	6559103,31	635548,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
7	6559104,65	635550,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
8	6559106	635553,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
9	6559107,34	635555,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
10	6559102,97	635558,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
11	6559132,71	635461,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
12	6559131,35	635458,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
13	6559130	635456,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
14	6559125,64	635459,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
15	6559126,99	635461,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
16	6559128,34	635463,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
17	6559129,7	635466,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
18	6559131,05	635468,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
19	6559135,41	635465,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
20	6559134,06	635463,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	
21	6559142,52	635534,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
22	6559141,53	635533,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
23	6559142,79	635531,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
24	6559139,34	635521,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
25	6559120,69	635518,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,90	
26	6559118,63	635530,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,16	
27	6559116,95	635540,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,92	
28	6559115,24	635550,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	
29	6559119,68	635570,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,94	
30	6559096,26	635561,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,24	103,23

31	6559088,18	635548,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,31	10,87
32	6559089,41	635541,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
33	6559107,35	635544,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,18	
34	6559109,35	635533,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,66	
35	6559111,27	635522,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
36	6559113,16	635511,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
37	6559115,28	635499,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,32	
38	6559097,07	635496,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,45	
39	6559098,97	635484,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,46	
40	6559115,68	635487,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95	
41	6559117,72	635476,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,76	
42	6559119,63	635465,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
43	6559121,56	635454,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,17	
44	6559122,64	635448,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,22	
45	6559121,65	635447,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
46	6559119,92	635447,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
47	6559120,69	635442,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
48	6559112,25	635441,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
49	6559106,42	635440,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
50	6559108,46	635428,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,27	
51	6559113,01	635431,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
52	6559124,47	635439,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,85	
53	6559140,22	635464,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,39	
54	6559128,08	635471,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,02	
55	6559126,23	635481,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,65	
56	6559124,45	635491,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,22	
57	6559122,53	635502,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,03	
58	6559136,53	635505,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,21	
59	6559138,38	635494,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,02	
60	6559139,37	635494,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
61	6559136,67	635510,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,06	
62	6559143,85	635531,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,92	

Teig 2 av 7



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

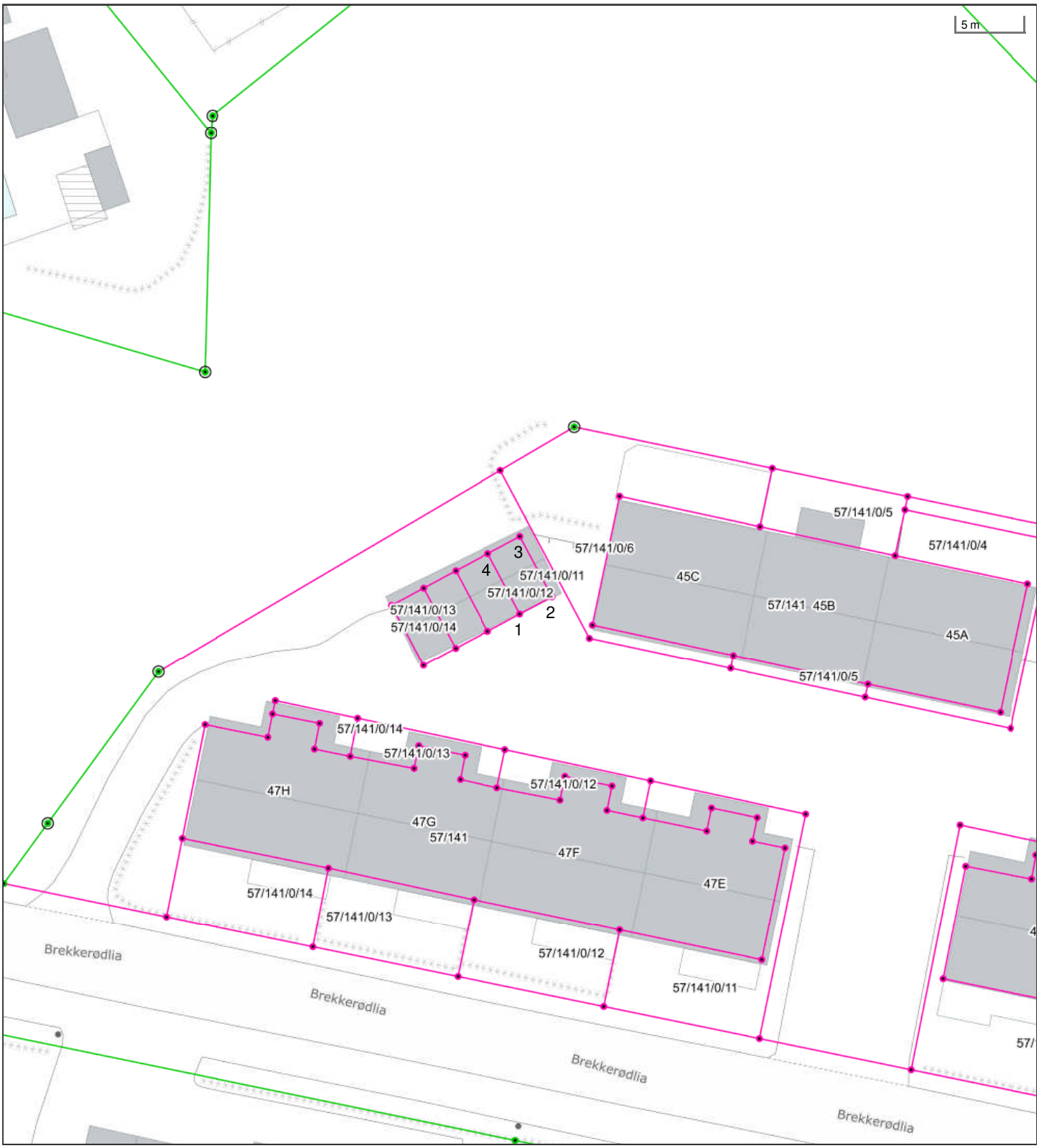
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 7

Areal	299,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559131,26	**Øst**	635486,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559127,19	635481,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,22	
2	6559129,07	635471,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,64	
3	6559138,63	635473,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
4	6559136,75	635483,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,65	
5	6559134,98	635493,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21	
6	6559133,25	635503,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,03	
7	6559123,69	635501,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
8	6559125,42	635491,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,03	

Teig 3 av 7



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

Teig 3 av 7

Areal	13,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559133,98	**Øst**	635465,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559129,7	635466,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
2	6559131,05	635468,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
3	6559135,41	635465,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
4	6559134,06	635463,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,69	

Teig 4 av 7



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

Teig 4 av 7

Areal	400,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559104,32	**Øst**	635520,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559109,59	635515,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,74	
2	6559111,31	635515,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
3	6559110,74	635519,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
4	6559108,93	635518,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
5	6559108,48	635521,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,82	
6	6559107,7	635526,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
7	6559109,42	635526,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
8	6559108,85	635530,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
9	6559107,03	635529,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
10	6559106,59	635532,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,85	
11	6559105,84	635537,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
12	6559107,52	635537,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
13	6559106,96	635540,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
14	6559105,19	635540,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
15	6559104,79	635543,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
16	6559096,41	635541,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,49	
17	6559098,21	635531,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,70	
18	6559100,03	635520,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,13	
19	6559102	635509,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,01	
20	6559103,87	635498,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,29	
21	6559112,26	635499,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50	
22	6559111,49	635504,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
23	6559113,27	635504,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
24	6559112,71	635508,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
25	6559110,84	635508,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,89	
26	6559110,37	635510,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	

Teig 5 av 7 (hovedteig)



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

Teig 5 av 7 (hovedteig)

Areal	102,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559103,38	**Øst**	635479,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559115,68	635487,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95	
2	6559117,72	635476,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,76	
3	6559114,97	635475,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	
4	6559114,17	635480,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
5	6559115,88	635480,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
6	6559115,29	635484,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
7	6559113,54	635483,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77	
8	6559113,13	635486,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
9	6559104,8	635484,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
10	6559106,64	635474,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
11	6559100,93	635473,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79	
12	6559098,97	635484,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,77	

Teig 6 av 7



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

Teig 6 av 7

Areal	397,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559112,85	**Øst**	635464,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559110,45	635452,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,07	
2	6559108,49	635463,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,04	
3	6559106,64	635474,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,01	
4	6559104,8	635484,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
5	6559113,13	635486,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,45	
6	6559113,54	635483,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
7	6559115,29	635484,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77	
8	6559115,88	635480,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
9	6559114,17	635480,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
10	6559114,97	635475,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,81	
11	6559115,43	635472,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
12	6559117,24	635473,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
13	6559117,83	635469,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
14	6559116,06	635469,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
15	6559116,8	635464,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,75	
16	6559117,32	635462,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
17	6559119,11	635462,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,81	
18	6559119,7	635458,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,51	
19	6559118,01	635458,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,71	
20	6559118,73	635453,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
21	6559119,17	635451,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
22	6559121,08	635451,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93	
23	6559121,65	635447,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
24	6559119,92	635447,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
25	6559120,69	635442,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
26	6559112,25	635441,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	

Teig 7 av 7



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

Teig 7 av 7

Areal	300,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559126,46	**Øst**	635534,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559125,73	635551,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,64	
2	6559127,44	635541,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,15	
3	6559129,88	635542,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
4	6559131,55	635532,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,10	
5	6559134,1	635532,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,57	
6	6559135,9	635521,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,95	
7	6559126,47	635520,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	
8	6559124,54	635531,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,09	
9	6559122,06	635530,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
10	6559120,42	635540,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,05	
11	6559117,94	635540,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52	
12	6559116,23	635550,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	116.3
Etablert dato	14.02.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/14	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	57/141, 57/141/0/1, 57/141/0/2, 57/141/0/3, 57/141/0/4, 57/141/0/5, 57/141/0/6, 57/141/0/7, 57/141/0/8, 57/141/0/9, 57/141/0/10, 57/141/0/11, 57/141/0/12, 57/141/0/13, 57/141/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	57/141, 57/141/0/1, 57/141/0/2, 57/141/0/3, 57/141/0/4, 57/141/0/5, 57/141/0/6, 57/141/0/7, 57/141/0/8, 57/141/0/9, 57/141/0/10, 57/141/0/11, 57/141/0/12, 57/141/0/13, 57/141/0/14
Seksjonering Seksjonering	09.02.2012 13.02.2012	J 19/12	Tinglyst 21.02.2012	57/141 (-1679), 57/141/0/1 (237), 57/141/0/2 (126,3), 57/141/0/3 (157,1), 57/141/0/4 (59), 57/141/0/5 (55,3), 57/141/0/6 (133,9), 57/141/0/7 (129,5), 57/141/0/8 (115,8), 57/141/0/9 (115,5), 57/141/0/10 (137,3), 57/141/0/11 (116,3), 57/141/0/12 (102), 57/141/0/13 (103,5), 57/141/0/14 (90,5) 57/8, 57/140, 501/243

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559103.38	635479.62		Ja	102.7	
Eiendomsteig	6559133.98	635465.29		Nei	13.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKERØD ELISABETH F291296*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brekkerødlia 47E 1782 HALDEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkerødlia 47E	H0101	57/141/0/11	83,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Brekkerødlia 47 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1782 HALDEN	Kirkesogn	02020703 Rokke
Grunnkrets	109 Brekkerød	Tettsted	1 Halden

Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300248282		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	11.04.2012

1: Bygning 300248282: Rekkehus (131), Ferdigattest 11.04.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	83,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	95
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.08.2011	03.10.2011	
Ferdigattest	11.04.2012	31.10.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekkerødlia 47E	H0101	57/141/0/11	83,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	83,2	0	83,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 57/141

Bruksnavn		Beregnet areal	3505.8
Etablert dato	08.12.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559118.7	635502.14		Ja	2108.1	
Eiendomsteig	6559126.46	635534.61		Nei	300.1	
Eiendomsteig	6559131.26	635486.66		Nei	299.8	
Eiendomsteig	6559104.32	635520.22		Nei	400.8	
Eiendomsteig	6559112.85	635464.23		Nei	397	

Grunnkart

Halden kommune

Eiendom: 57/141/0/11
Adresse: Brekkerødlia 47E
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Halden kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	13 775,32 kr
Eiendomsskatt	3 718,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	10 786,52 kr
Sum	**33 235,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt-bolig	0%	1239500 prom	3.00	1/1	0 %	3 719,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	0,00 kr
Fjorårets vannforbruk	25%	55.5 m3	29.18	1/1	0 %	1 619,21 kr	0,00 kr
Innbet. forskudd vann	25%	-70.5 m3	29.18	1/1	0 %	-2 056,84 kr	0,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	25%	55.5 m3	47.53	1/1	0 %	2 637,64 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd avløp	25%	-70.5 m3	47.53	1/1	0 %	-3 350,51 kr	0,00 kr
Fjorårets vannforbruk	15%	55.5 m3	26.84	1/1	0 %	1 489,68 kr	0,00 kr
A kto vann innev. år	15%	111 m3	24.81	1/1	0 %	2 753,41 kr	0,00 kr
Innbet. forskudd vann	15%	-70.5 m3	26.84	1/1	0 %	-1 892,29 kr	0,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	15%	55.5 m3	43.72	1/1	0 %	2 426,63 kr	0,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	111 m3	39.50	1/1	0 %	4 384,78 kr	0,00 kr
Innbet. forskudd avløp	15%	-70.5 m3	43.72	1/1	0 %	-3 082,47 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	0,00 kr
					Sum	**19 414,24 kr**	**0,00 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.

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.

Halden kommune

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

Utskriftsdato:
16.02.2026

Piper og ildsteder.

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

Kommunenr.	3101	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Brekkerødlia 47E, 1782 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.	☒

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.

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brekkerødlia 47E, 1782 Halden
Gnr. 57, Bnr. 141, Snr. 11, Halden kommune.

Oppdragsnummer:
193260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@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.
