

**aktiv.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-

**Omkostn.:** Kr 73 890,-

**Total ink omk.:** Kr 2 973 890,-

**Selger:** Gina Sophie

Biseth-Evensen

Janni Elena Hvidsten

Evensen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1972

**BRA-i/BRA Total** 55/60 kvm

**Tomtstr.:** 2199.7 kvm

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 201, bnr. 20

**Oppdragsnr.:** 1101260053

# Koselig og påkostet hytte med sjøutsikt! Innlagt vann og avløp. Bilvei til døra. 2,2 mål eiet tomt!

Velkommen til Iddefjorden og denne tiltalende familiehytta med stor tomt med anneks. Sjøutsikt og kort vei til herlig badebass!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	80
Andre vedlegg .....	82
Budskjema .....	130

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 90 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Vindfang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Anneks

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Boligen er oppmålt på stedet og sammenstilt med opplysninger fra tidligere takstrapport.

- Det foreligger ikke tegninger av fritidsboligen.

Foran og langs boligen er det oppført terrasse i trekonstruksjon.

- Areal av terrassen er oppmålt til ca. 90 m<sup>2</sup>

På tomten er det oppført et anneks

- Gulvareal er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>

- Platå ved trapp er oppmålt til 2 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2199.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor og herlig naturtomt på 2,2 mål med sjøutsikt! Tomten er opparbeidet med noe plenarealer, og ellers naturtomt på fjell. Her er det lyngplanter og nåletrær, og godt med parkering på egen tomt. Her kan du kjøre helt inn til døra.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Høyt, fritt og solrikt med vakker utsikt til Iddefjorden. Skjermet og god beliggenhet på hyttefeltet med gangavstand ned til fine badeplasser og bryggeanlegg. Det er kun 7min med bil til butikker på Risum og Halden sentrum forøvrig. Med båt kommer man også på få minutter inn til Halden havn, eller videre opp igjennom Iddefjorden eller ut Ringdalsfjorden om man vil ta en dagstur ut til Hvaler!

### **Adkomst**

Stikkvei fra hovedveien, rett før nedkjøringen til Osdalen. Tinglyst adkomstrett vedlagte i salgsoppgave.

### **Bebyggelsen**

Hyttebebyggelse og boligbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Haaland Takst & Boligveiledning AS;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i 1972, og konstruksjoner og bygningsdeler er i hovedsak fra byggeåret. Bygningen er fundamentert på fjell og steinblokker, med støttepilarer av støpt betong, lettbetongblokker og naturstein.

Grunnmuren består av naturstein og lettbetongelementer. Dreneringen er naturlig til terreng og fjellgrunn, og nedløpsrør er tilkoblet rillerør som er ført under bakken.

Veggkonstruksjonen består av isolert stenderverk med utvendig stående og malt kledning.

Taket er en sadlet konstruksjon med W-takstoler og undertak av panelbord. Taket er luftet ved raft og har ventiler i gavl. Taktekkingen er utført med shingel/asfaltapp. Pípen over tak er en mursteinspipe beslått med folierte stålplater, med beslag ved pipefot og en pipetopp av steinplate.

Takrenner og nedløp er av stål. Frontbeslag, vannbord og vannbrett under vinduer er

utført i folierte stålbeslag.

Etasjeskillet er et isolert trebjelkelag. Under boligen er det et åpent kryperom hvor det er montert fibersementplater mellom lekter.

Boligen har vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, samt enkelte vinduer med koplet glass fra byggeåret. Inngangsdøren er en eldre dør i treverk med malt dørbblad, og det er en balkongdør i treramme med 2-lags isolerglass.

Langs boligen og foran gavl mot sør-vest er det oppført en terrasse i trekonstruksjon med impregnerte og oljebehandlede terrassebord. Rekkverket har rammer og spiler av trevirke. Terrassen er understøttet av støpte søyler og lettbetongblokker fundamentert på fjell og steinblokker.

Det er oppført et annekst på tomten. Annekset er en trekonstruksjon fundamentert på støttesokler mot steingrunn. Det har isolert bjelkelag, isolert stenderverk og utvendig stående panel. Taket er tekket med shingel, og takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Døren er en isolert tredør, og vinduet har treramme med 2-lags energiglass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert.

Levetiden kan variere mellom 15 - 35 år.

Det er registrert litt sprekker ved skjøt på møne.

Undertak har enkelte fuktskjolder som kan være fra tidligere fuktgjennomgang.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert oppsprukket trevirke

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved vindfang støter mot dørkarm og må trekkes hardt for å få igjen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det er registrert litt høydeforskjell ved gulv på del av boligen som vender mot nord-vest

Under bjelkelag er det registrert at noen lekter har løsnet og enkelte plater er knekt.

Ved gjennomføring av avløpsrør er det større hull opp mot undergulv / synlig isolasjon;

- ukjent hva som er årsak til dette.

- Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger

i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med

"høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

- Kryp Kjeller

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert et felt under bjelkelag hvor plater har løsnet, og enkelte plater er

sprukket / knekt.

På bakken m/ steinfylling er det registrert et lite område med vannansamling.

- Våtrom - ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor

vann ikke vil gå til sluk.

• Det er avvik:

Toalett - og baderom har rørfordeling med rørkoplinger mellom servant og dusjnise.

Om det oppstår vannlekkasje ved servant eller toalett vil vannet ikke kunne ledes til

sluk.

- Våtrom - ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon).

Det er beskrevet i tilbud at det skal smøres på membran

- Mangler informasjon / dokumentasjon om benyttet

produkt og utførelse av dette på gulv og vegger

- Våtrom - ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/

mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Varmtvannstank  
Avvik: • Det er avvik:  
Berederen buler på begge sider.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.  
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: VVS Installatøren AS, 2018

Beskrivelse: Toalettet ble flyttet. Det ble etablert dusjnise med fliser på gulv og vegg, og montert håndholdt spylehode og rainshower. Membran ble lagt. Badet bestod før dette av kun toalett med 30 liters varmtvannsbreder på vegg. Sluk, membran tettesjukt ble etablert. 200 liter varmtvannsbreder plassert under hytten.

3. Vet du om tettesjukt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Alt. Baderommet bestod av et toalett med varmtvannsbreder på vegg. Hele dusjsonen ble etablert med membran, tettesjukt og sluk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 2018

Beskrivelse: Vindu bad ble byttet. Vindu mot øst i stue ble glass byttet, og noe listverk.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, 2021

Beskrivelse: Terrasse rundt hytte. Faglærte bygget ramme, vi bidro med å legge terrassebord. Ville ha trygg konstruksjon. Boden var gave, vet ikke hvem som bygget.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: F.Jørgensen AS, 2011

Beskrivelse: Det ble etablert vann og avløp. Fritidsboligen var ikke tilknyttet VA før dette.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Henriksen brenselforretning og varmesenter AS, 2018

Beskrivelse: Det ble installert ny peis, inninstallert brannmurplate, med ildfast mørtel og masse.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektrikertjenesten Halden AS, 2024

Beskrivelse: Inninstallerte Elbil-lader med egen kurs. La opp strøm til uteboden med egen kurs.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

1.etg.: Entre, dusj/wc, kjøkken, 2 soverom, stue og spisestue med vedovn og utgang til stor, herlig terrasse. Anneks innredet som soverom.

### **Standard**

Tidstypisk og solid hyttestandard fra byggetiden og fortløpende moderniseringer. Her er det solide furugulv i både stue, kjøkken og på soverom. Panelte vegger og himlinger. Rentbrennende, moderne peisovn i stuen. Nyere og kjekk kjøkkeninnredning med hvitevarer slik de fremstår på visning. Bad med wc og dusj.

### **Innbo og løsøre**

Selger opplyser om følgende løsøre og inventar som ikke følger med:

- Sofa
- Lampe over spisestuen
- Messing lamper som henger på kjøkkenet
- Tigerskiltet som henger på den gamle utedoen
- Tingene inne på utedoen
- Utemøbler
- Bilde i uteboden/annekset
- Noen kjøkkenting

Forøvrig overtas løsøre og inventar slik som på visning.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

På egen tomt.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

# Energi

## Oppvarming

Strøm og ved. Det er nyere vedovn i stue.

## Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
73 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 973 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

## **Kommunale avgifter**

Kr 11 424 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp,

tilsynsgebyr vannmåler, hytterrenovasjon samt feie- og tilsynsavgift fritid.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Forbruk 2025 var 24 m3.

## **Eiendomsskatt**

Kr 671 for år 2026

## **Formuesverdi primærbolig**

Kr 483 750 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 201, bruksnummer 20 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen er skilt ut fra selger landbrukseiendom hvor det naturlig er et stort antall servitutter tinglyst som vil følge med denne fradelte eiendommen og vil følge eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ta kontakt med megler for kopi av grunnbok og tinglyste avtaler.

Eiendommen har veirett med delt vedlikeholdsplikt. Felles ledningsnett for el/vann/avløp med gjensidig rett for alle brukere til nødvendig ettersyn, vedlikehold, reparasjon/utskifting av ledning mm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for nytt anlegg, til kommunal vann og avløp via privat stikkledning / VA-anlegg datert 13.09.2012.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hytta.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Lovlighet:

Det foreligger tegninger fra byggeår 1972. Terrassearealer er utvidet og vises ikke på tegninger. Dette er søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på annekset, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Privat adkomst med delt vedlikeholdsansvar.

Det er et privat vann- og avløpslag for hyttene på dette feltet. Se vedlagte VA-kart.

Det er én felles strømvlesning som fordeles på hyttene, kostnaden har vært kr 200-400 pr år.

VA-laget har ett fellesmøte per år. Kjøper må overta medlemskapet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G276 Skottene-Bjerge med formål fritidsbebyggelse.

I tillegg hensynssone bevaring kulturmiljø, strandssone-Oslofjorden.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11939,-. Utleggene omfatter foto, kommunale avgifter, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

25.05.2026











Bad/wc

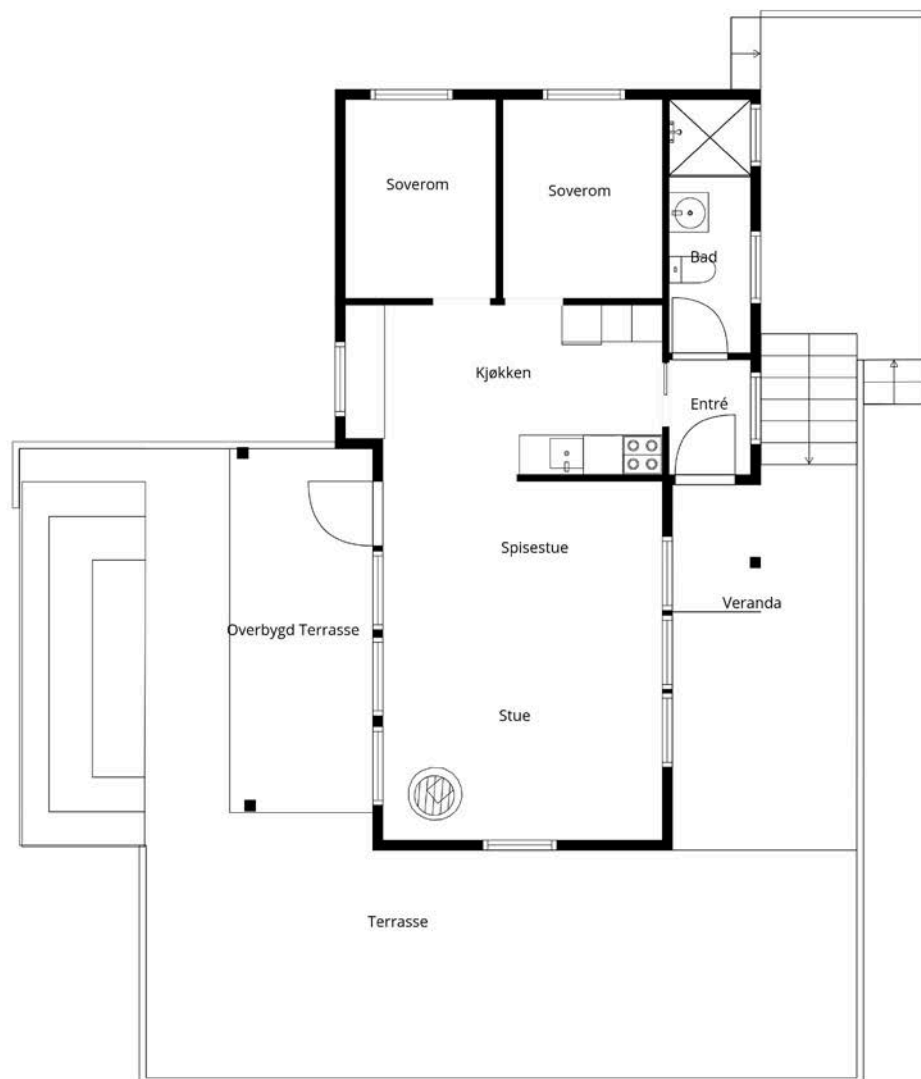
















**FOTO**  
*et cetera*

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 201, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20347-1245

Referansenummer: LV5505

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø  
Haaland



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

## Norsk takst

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



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

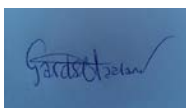
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

### Rapportansvarlig



Gard Sundbø Haaland  
Uavhengig Takstingeniør  
gard@haaland-takst.no  
922 64 215



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1972 ut fra opplysning i grunnboksinformasjon

Konstruksjon og bygningsdeler er i hovedsak fra opprinnelig oppført bolig.

- Det er foretatt endringer ved del av boligen hvor det er inngang til vindfang, toalett - og badrom

- Utvendig er det utvidet plattning og terrasse, med tilpasninger for bæring av ny terrasse under bjelkelag

I boligen er det foretatt oppgradering av innredning og utstyr på kjøkken og badrom.

- Boligen fremstår som velholdt innvendig og har normal bruksslitasje på overflater, vinduer, dører og innredninger.

- Det er nyere vann- og avløpsrør i forbindelse med tilknytning offentlig vann - og avløp

Nylig foretatt vedlikehold og utbedringer:

2024 \_ Elektrikerarbeid med installering av EL-bil lader.

2023 \_ Elektrikerarbeid med montert ny kurs til annekset for stikk og bryter

2022 \_ Oppføring av annekset  
\_ Oppgradering av kjøkkeninnredning

2021 \_ Utvidelse av terrasse med trapper, platå og rekkverk

2020 \_ Oppgradering av kjøkken med oppvaskmaskin

2019 \_ Fjerne peis / installering av ny peisovn

2018 \_ Badrom med ny sluk og dusjløsning  
\_ Ny varmtvannsbereder installert i åpent kryperom under boligen  
\_ Skiftet 2 stk. vinduer  
\_ Overflatebehandling med maling av kledning

## Fritidsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Form på taket er sadlet

- Takteking er med shingel / asfaltpapp

- Takrenner og nedløpsrør er av stål, sort utførelse

Ved nedløpsrør er det tilkoplede rillerør som er ført under bakken og videre til terreng.

- Frontbeslag, vannbord og vannbrett under vinduer er med folierte stålbeslag

- Mursteinspipe over tak er beslått med folierte stålplater

- Beslag ved pipefot  
- Pipetopp med steinplate

Vegger er med isolert stenderverk  
- Fasader med stående kledning, malt overflate.

I boligen er det vinduer i trerammer, 2-lags isolerglass  
- Vindu på badrom er nytt fra 2020 med 2-lags energiglass  
- Enkelte vinduer er med kopledd glass fra opprinnelig oppført bolig

Eldre inngangsdør av treverk, dørblad med speilprofil av finer, hvitmalt utførelse

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

Langs boligen på begge sider og foran gavli mot sør-vest er det oppført terrasse i trekonstruksjon  
- Impregnerte terrassebord, oljebehandlet overflate  
- Rekkverk med rammer og spiler av trevirke  
- Understøttet med støpte søyler og lettbetongblokker som er fundamentert til fjell og steinblokker

Under boligen er det åpent kryperom  
- Støttepilare av støpt betong, lettbetongblokker og naturstein  
- Isolert trebjelkelag, mellom lekter er det montert fibersementplater

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon med W-takstoler

- Undertak med panelbord  
- Luftet ved raft og med ventiler i gavli

- Etasjeskille i boligen er med isolerte trebjelkelag.

Overflater i boligen:

- Furugulv med lakkert overflate  
- Vegger med malt panel  
- Himling med malte panelbord

- Innvendige dører er av tre, dørblad med speilprofil / innfelte finerplater, hvitmalt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom / badrom er oppgradert med overflater og utstyr.  
- Ved del av badrommet er det etablert dusjnise med nytt sluk.

Overflater:

- Opprinnelig tregulv med lakkerte furubord  
- I dusjnisen er det flislagt gulv  
- Vegger i del av rom med toalett og servant er med malt panel  
- Vegger i dusjnisen er flislagt  
- Himling er med malte panelbord

Utstyr:

- Gulvmontert toalett  
- Servant med underskap  
- Ettgreps blandebatteri  
- Dusjnise med regndusj og hånddusj

# Beskrivelse av eiendommen

- Termostatstyrt blandebatteri

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### Overflater

- Furugulv med lakkert overflate
- Vegger med malte panelbord, mosaikkfliser på vegg ved komfyren
- Malte panelbord i himling

### Kjøkkeninnredning med glatte fronter

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av kompositt, sort utførelse
- Tappekran med ettgrep blandebatteri

### Rørpropplegg i kjøkkenbenk med stoppekran og vannmåler

### Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl- og fryseskap
- Komfyr med keramisk koketopp
- Avtrekk fra kjøkken er med kullfiltervifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

### Varme

- Oppvarming i boligen er med elektrisitet og vedfyring
- Ildsted er med nyere peisovn

### Ventilasjon

- I boligen er det naturlig ventilasjon
- Ventilert i yttervegg på soverom
- Det er avtrekksventil på vegg ved dusjnise i badrom

### Sanitær

Fritidsboligen er sammen med flere fritidsboliger tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkrør på hyttefeltet.

Hovedtilførsel for vann er ført fra åpent kryperom under boligen via etasjeskille til kjøkkenbenk og servantskap på toalett - og badrom.

- Vannrør ført via etasjeskille er av plast
- Rørkoplinger er av galvanisert stål
- Vannrør til servant, toalett og dusj er av kobber og stål.

I kryperom under boligen er det installert varmtvannsbereder.

### Fabrikasjon: Høiax

Modell: Trykkbereder, Titanium ECO 200

Volum: 190 liter

Effekt: 1,95 kW \_ direkte EL-kopling er etter dagens krav.

### Elektro

Hovedinntak er ved gavil mot sør  
Sikringskap er montert på toalett / badrom

- Hovedsikring, 32 Amp.
- Overspenningsvern
- 7 kurser med automatsikringer / kombisikringer med jordfeilbryter
- Installert AMS måler

### Brannvern i fritidsboligen

- Røykvarsler er montert i himling kjøkken utenfor soverom
- Slokkeutstyr er med pulverapparat ( 6 kg. )

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

På tomten og hyttefeltet er det kupert skogsterreng og fjellformasjoner

- Planerte områder foran fritidsboligen ved trapp til terrasse.

-Tomten har byggegrunn av fjell og steinblokker fra steinbrudd.

- Det er naturlig drenering til terreng og fjellgrunn

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

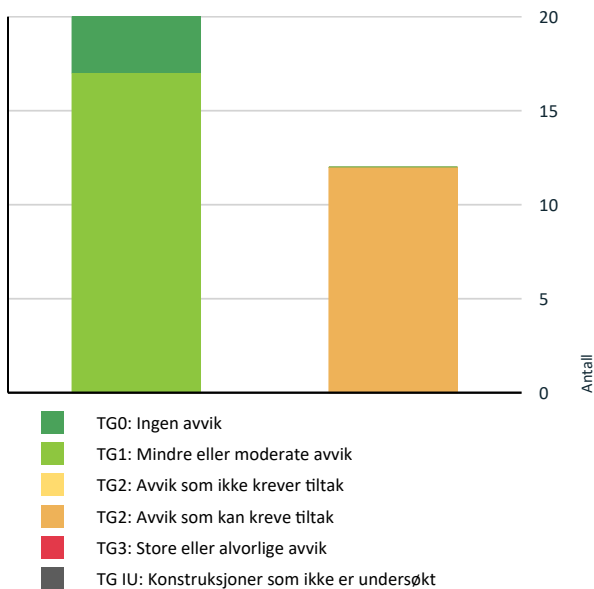
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Henvendelse 10. august '25 med forespørsel og bestilling ( 11. aug. '25 ) av oppdrag fra hjemmelshavere til fritidsbolig på eiet tomt.

- Oppdrag og bestilling av tjeneste gjelder tilstandsvurdering m/ rapport av fritidsbolig i forbindelse med salg.
- Eiendommen ligger i Osdalen ved Iddefjorden i Halden kommune.

Tilstandsrapport utarbeides i etterkant av en bygningsteknisk gjennomgang av fritidsboligen, og er også basert på opplysninger om boligen gitt av hjemmelshaver som var tilstede ved besiktigelsen.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.
- Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler og ny Norsk Standard for Areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940:2023.

Takstrapporten er kun basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen utover evt. hulltaking for undersøkelser om fukt på bakside av vegg mot våtrom dersom det er tilgang for det.

- Det blir foretatt enkelte målinger utvendig med fuktindikator i områder ved bygningsdeler som kan være utsatt for fukt.
- Det benyttes måleinstrument av type Protimeter MMS2.

I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.

- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved besiktigelse av fritidsboligen er denne møblert.

- Skader eller mangler som er skjult bak møbler, skap, under tepper eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

- Det forutsettes at de ansvarlige i byggesaker / oppgraderinger ved boligen har utført arbeider og dokumentasjon etter gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fritidsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert.

Levetiden kan variere mellom 15 - 35 år.

Det er registrert litt sprekker ved skjøt på møne.

Undertak har enkelte fuktskjolder som kan være fra tidligere fuktgjennomgang.

#### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert oppsprukket trevirke

#### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved vindfang støter mot dørkarm og må trekkes hardt for å få igjen.

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er registrert litt høydeforskjell ved gulv på del av boligen som vender mot nord-vest

Under bjelkelag er det registrert at noen lekter har løsnet og enkelte plater er knekt.

Ved gjennomføring av avløpsrør er det større hull opp mot undergulv / synlig isolasjon; - ukjent hva som er årsak til dette.

#### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

#### ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert et felt under bjelkelag hvor plater har løsnet, og enkelte plater er sprukket / knekt.

På bakken m/ steinfylling er det registrert et lite område med vannansamling.

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen buler på begge sider.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er avvik:

Toalett - og baderom har rørfordeling med rørkoplinger mellom servant og dusjnisje.

Om det oppstår vannlekkasje ved servant eller toalett vil vannet ikke kunne ledes til sluk.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er beskrevet i tilbud at det skal smøres på membran

- Mangler informasjon / dokumentasjon om benyttet produkt og utførelse av dette på gulv og vegger

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Informasjon fra boligeier og  
verditakst fra 2018.

### Standard

Fritidsboligen har normal standard med opprinnelig konstruksjon ut fra datidens byggeskikk.  
- Regelverk med Plan - og bygningslov fra 1965

- Oppgraderinger av boligen med del av toalett - og badrom med ny sluk og dusjnise er vurdert etter nyere regelverk.

### Vedlikehold

Det er utført jevnlig vedlikehold utvendig med overflatebehandling av kledning og terrasser, samt takteking, takrenner og nedløpsrør

Rørlegger- og elektrikerarbeid i forbindelse med oppgraderinger ved kjøkken og toalett - og badrom.

Annet elektrikerarbeid:

- EL- anlegg med automatsikringer
- Montert Elbil-lader
- Ny kurs til annek

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pappshingel

- Takflaten er besikket fra taket, nedre del ved takrenner er besikket fra terrassen rundt boligen

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpapp og takshingel har en levetid som er avhengig av vær, vind og hvordan taket er plassert.

Levetiden kan variere mellom 15 - 35 år.

Det er registrert litt sprekker ved skjøt på møne.

Undertak har enkelte fuktskjolder som kan være fra tidligere fuktgjennomgang.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



Sprekk i taktekkning ved beslag ytterst på mønet



Møne og takflate del mot nord-øst



Møne og takflate del mot sør-vest

## **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløpsrør er av stål, sort utførelse

- Frontbeslag, vannbord og vannbrett under vinduer er med folierte stålbeslag
- Beslag på pipe
- Nedløpsrør er tilkopleet rillerør som er ført under bakken og videre til terreng.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Takrenne og nedløpsrør



Folierte beslag på vannbord og ved pipe



Løstnet folie på beslag ved vannbrett under vindu

## TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår

- Fasader er kledd med stående bordkledning

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert oppsprukket trevirke

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning er stedvis oppsprukket på grunn av vær og vind.

- Holde under oppsikt om sprekker utvider seg.

- Det anbefales å skifte ut panelbord som er vridd og hvor det er sprekker som kan ha trukket til seg fuktighet over tid.

# Tilstandsrapport



Panelbord med stedvise sprekker



Kantbord ved takrenner som er oppsprukket \_ symptomer på fuktskade.



Panelbord som er sprukket og vridd bør skiftes ut for å unngå fuktinntrengning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med W-takstoler

- Undertak med panelbord
- Luftet ved raft og med ventiler i gavl
- Isolasjon på bjelkelag

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Holde undertaket på loftsrommet under oppsikt etter nedbørsperioder med sterk vind som kan føre vann inn ved takutstikk / overgang mellom takflater.

# Tilstandsrapport



Undertak \_ isolasjon på bjelkelag \_ lufting ved raft



Undertak \_ takstoler \_ lufting ved gavl



Ved overgang mellom takflater er det registrert enkelte fuktskjolder ved undertak og små glipper ved sidebord

## TG 1 Vinduer

I boligen er det vinduer i trerammer, 2-lags isolerglass

Ett vindu på badet er av nytt fra 2020 med 2-lags energiglass

- Enkelte vinduer er med koplett glass fra opprinnelig oppført bolig

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

Eldre inngangsdør av treverk, dørblad med speilprofil av finer, hvitmalt utførelse

Balkongdør i treramme, vindusfelt med 2-lags isolerglass

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør ved vindfang støter mot dørkarm og må trekkes hardt for å få igjen.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales å foreta en justering av dør mot karm, og slippe nedre del av dørblad for å tilpasse terskel.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Langs boligen på begge sider og foran gavl mot sør-vest er det oppført terrasse i trekonstruksjon.

- Impregnerte terrassebord, oljebehandlet overflate.
- Rekkverk med rammer og spiler av trevirke.
- Understøttet med støpte søyler og lettbetongblokker som er fundamentert til fjell og steinblokker.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Trapp / platå og terrasser ved boligen

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp med ved terrasse på baksiden av boligen  
- Rekkverk med høyde målt til 0,94 m  
- Håndløper er montert på vegg

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Trapp ved nedgang fra inngangsparti med vindfang

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

- Furugulv med lakkert overflate  
- Vegger med malt panel  
- Himling med malte panelbord

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen er med trebjelkelag.

- Isolasjon med mineralull, fibersementplater på undersiden av bjelkelaget

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert litt høydeforskjell ved gulv på del av boligen som vender mot nord-vest

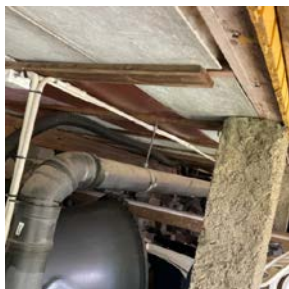
Under bjelkelag er det registrert at noen lekter har løsnet og enkelte plater er knekt.

Ved gjennomføring av avløpsrør er det større hull opp mot undergulv / synlig isolasjon; - ukjent hva som er årsak til dette.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Utbedre / forsterke lekter under bjelkelag og skifte ut sementplater ( disse kan inneholde asbest og skal behandles som spesialavfall ).



Underside av bjelkelag \_ enkelte løse lekter og plater



Underside av bjelkelag med understøtte av bjelker og fundamenter av naturstein



Hull med skade i sementplater \_ byggeskum / isolasjon.



Det er spekk i plater, hull med byggeskum, papp og isolasjon.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

- Boligen har åpent kryperom, og det er en sommerhytte.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Det var ikke krav til radonsperre på tidspunkt for oppføring av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling i perioden oktober - april.

## TG 1 Pipe og ildsted

I fritidsboligen er det mursteinspipe fra opprinnelig oppførelse.

- Brannvegg i stuen er pusset og malt
- Pipe på tak er fullbeslått
- Det er installert vedovn
- Dokumentasjon er fremlagt

# Tilstandsrapport



Fullbeslått pipe på tak med plate og luftspjeld



Ildsted med nyere peisovn



Malt pipemur og brannvegg

## Kryp Kjeller

Under boligen er det åpent kryperom

- Støttepilarer av støpt betong, lettbetongblokker og naturstein.

- Trebjelkelag, mellom lekter er det montert fibersementplater

- Dette kan være av type eternitt med innhold av asbest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et felt under bjelkelag hvor plater har løsnet, og enkelte plater er sprukket / knekt.

På bakken m/ steinfylling er det registrert et lite område med vannansamling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta innfesting av lekt og fibersement-plate ( unngå at denne knekker ).

Kryperommet holdes under oppsikt etter store nedbørmengder.

Det anbefales å fjerne trevirke og annet organiske materialer for å unngå fukt som kan føre til jordslag, soppvekst og skarp lukt.

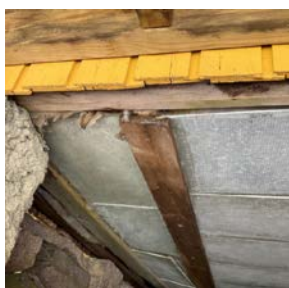
# Tilstandsrapport



Plater under bjelkelag kan inneholde asbest, holde under oppsikt og påse at det ikke knekker.



Lagret trevirke anbefales å fjerne fra kryperommet



Felt under bjelkelag hvor plater har løsnet

## Innvendige dører

Innvendige dører er av tre, dørblad med speilprofil / innfelte finérplater, hvitmalt.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Opprinnelig rom med toalett og dusjløsning er endret

Toalettrom / baderom er oppgradert med overflater og utstyr.

Del av baderommet med dusjnise vurderes etter TEK 2017 da det ble lagt inn nytt sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Toalett - og baderom

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

- Vegger i del av rom med toalett og servant er med malt panel.
- Vegger i dusjnisen er flislagt.
- Himling er med malte panelbord

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Opprinnelig tregulv med lakkerte furubord

I dusjnisen er det flislagt gulv med helning mot sluk.

Det er ikke varmekilde i toalett - og baderommet

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Toalett - og baderom har rørfordeling med rørkoplinger mellom servant og dusjnise.

Om det oppstår vannlekkasje ved servant eller toalett vil vannet ikke kunne ledes til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å montere en trådløs lekkasjevarsler under servantskap hvor det er rørføring og montere magnetventil på vanninntak for automatisk vannavstengning.



Vannrør med koplinger ført fra servant til dusjnise



Kant med skyvedør til dusjnise

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

På baderommet er det etablert dusjnise med plastsluk

Det er fremlagt tilbud fra utførende firma med generell beskrivelse av leveranse.

Tilbud fra VVS Installatøren AS, Halden er datert 17.07.2018

Det foreligger ikke produktdokumentasjon eller foto av overflate med påført membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

# Tilstandsrapport

Det er beskrevet i tilbud at det skal smøres på membran

- Mangler informasjon / dokumentasjon om benyttet produkt og utførelse av dette på gulv og vegger

## Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Innhente dokumentasjon for type membran som er benyttet.



Sluk er av plast;



Synlig mansjett med påført smøremembran



Vannlåsinnsats / kopp til å trekke opp for rens av sluk

## ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Porselenservant med underskap

- Ettgreps blandebatteri
- Dusjnische med regndusj og hånddusj
- Termostatstyrt blandebatteri
- Gulvmontert toalett

- Vannrør ført via etasjeskille er av plast
- Rørkoplinger er av galvanisert stål
- Vannrør til servant, toalett og dusj er av kobber og stål.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Rørføring er utenpå vegg



- Vannrør ført til servant fra åpent kryperom  
- Avløpsrør ført fra servant til åpent kryperom

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

På toalett - og badet er det naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og åpningsvinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å trekke ut brukt luft og fuktighet fra rommet anbefales det å installere elektrisk avtrekksvifte.



Avtrekksventil på yttervegg ved dusjnise

## ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg mot våtsone / dusjnise da veggen på soverom ikke er tilgjengelig.

- Konstruksjon med yttervegg

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Overflater

- Furugulv med lakkert overflate
- Vegger med malte panelbord, mosaikkfliser på vegg ved komfyr / koketopp
- Malte panelbord i himling

##### Kjøkkeninnredning med glatte fronter

- Benkeplate av laminat
- Oppvaskkum er av kompositt, sort utførelse

# Tilstandsrapport

- Tappekran med ettgreps blandeberteri

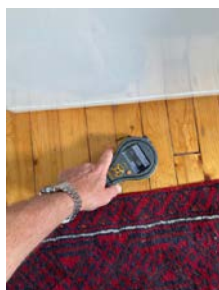
Rørøpplagg i kjøkkenbenk med stoppekran og vannmåler  
- Kopling med stengeventil for oppvaskmaskin på vannrør  
i kjøkkenbenken

Hvitevarer:

- Oppvaskmaskin
- Kjøl- og fryseskap
- Komfyr med keramisk koketopp

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Bruk av fuktindikator på gulv foran kjøl - og fryseskap angir normale fuktverdier.



Bruk av fuktindikator på gulv foran kjøkkenbenk angir normale fuktverdier.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk  
- Kopling for oppvaskmaskin med vannstopper



Rørøpplagg med stoppekran og vannmåler

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkken er med kullfiltervifte

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å ha et mekanisk avtrekk fra kjøkken for å trekke ut fukt / damp av rommet.

Vurdere å montere en elektrisk avtrekksvifte på vegg og en kanal som fører luften ut.

- Det avhenger av hyppighet med matlaging som skaper mye damp.

# Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator med kullfilter, avtrekksventil på vegg til vindfang

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger i boligen er av plast, kobber og stål

Hovedtilførsel via åpent kryperom under boligen og etasjeskille til kjøkkenbenk og servantskap på toalett - og badrom.

- I kjøkkenbenk er det stoppekran og vannmåler



Vannrør ført under bjelkelag i åpent kryperom



Varmekabel for vannrør er ført ned i bakken under boligen



Vannrør av plast i åpent kryperom, stengeventiler på rør til toalett - og badrom

### TG 1 Avløpsrør

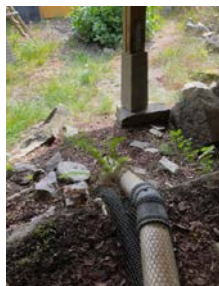
I boligen er det avløpsrør av plast

- Synlige rør i åpent kryperom under boligen.

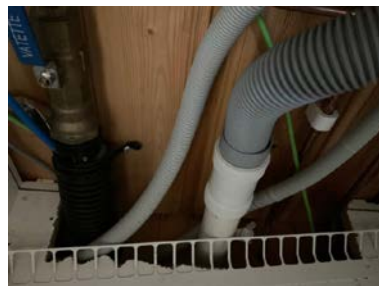
Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Avløpsrør ført ned i bakken under terrassen ved boligen, videre til felles avløp i hyttevev og kommunal avløpsnett.



Avløpsrør i kjøkkenbenk



Rørgjennomføring med løsnet isolasjon



Avløpsrør merket produksjonsår

## 1 TG 1 Ventilasjon

I boligen er det naturlig ventilasjon

- Luftinntak via ventiler i yttervegger på soverom
- Det er avtrekksventil på vegg ved dusjnise i badrom

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert utekran

Utført av VVS Installatøren Halden

- Dokumentasjon med beskrivelse på faktura pr. 21.08.24

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

## 1 TG 2 Varmtvannstank

I det åpne kryprommet under boligen er det installert varmtvannsbereder.

Fabrikasjon: Høiax

Modell: Trykkbereder, Titanium ECO 200

Volum: 190 liter

Effekt: 1,95 kW

Direkte EL-kopling er etter dagens krav

Det er opplyst av eier at berederen tømmes ved nedstenging av fritidsboligen etter sommersesongen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Berederen buler på begge sider.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kontakte leverandør for å få bekreftelse på at berederen er i orden til tross for at isolasjonen ekspanderer.



Litt rustutslag ved rørgjennomføring



Tekniske data for Høiax trykkbereder



Utbulning av ytre del på berederen

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Hovedinntak er ved gavl mot sør

Sikringskap er montert på toalett / badrom

- Hovedsikring, 32 Amp.
- Overspenningsvern
- 7 kurser med automatsikringer / kombisikringer med jordfeilbryter

Termisk vern er justert mht. NEK400: 2010

Installert AMS måler

- Samsvarserklæring datert 14. mai 2018

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2012 Schneider Electric  
Montert uke 4 i 2012**

# Tilstandsrapport

## - Informasjon på boks ved hovedkurs / sikringsskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Elektrikerfirma: Elektrikertjeneste Halden AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Elektrikerfirma: Elektrikertjeneste Halden AS**  
**2023: Kurs for stikk og bryter i anneks**  
**2024: Montert El-bil lader**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra besiktigelse av sikringsskap og fremlagt dokumentasjon.

EL-anlegget er ikke kontrollert av undertegnede takstingeniør da det er utenfor kompetanseområdet.

# Tilstandsrapport



Kursoversikt



Hovedsikring



Automatsikringer

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Brannvern i fritidsboligen

- Røykvarsler er montert i himling kjøkken utenfor soverom
- Slokkeutstyr er med pulverapparat ( 6 kg. )

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



Pulverapparat ( 6 kg. ) \_ Produksjonsår: 2018

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomten har byggegrunn av fjell og steinblokker fra steinbrudd.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring av boligen og drenering er i hovedsak fra byggeår.

Grunnmur med naturstein og lettbetongelementer.

- Det er naturlig drenering til terreng og fjellgrunn

Det er foretatt oppgraderinger med nedløpsrør fra tak ved å montere rillerør som er ført ned i bakken.

Et lite område mellom steinblokker i kryperommet ble det registrert vannansamling, - holdes under oppsikt etter store nedbørmengder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er med naturstein og støpte lettbetongelementer

- Fundamenter med søyler av naturstein og lettbetongelementer mot fjellgrunn og steinblokker under boligen.



Grunnmur med naturstein og støpte lettbetongelementer

### TG 0 Terrengforhold

På tomten og hyttefeltet er det kupert skogsterreng og fjellformasjoner

Planerte områder foran fritidsboligen ved trapp til terrasse.

# Tilstandsrapport

På deler av tomten ligger det steinblokker fra tidligere deponi for et lokalt steinbrudd.



Terreng på tomten og omkringliggende område er med fjellformasjoner, lyng og trær.

## 📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann - og avløpsrør er av nyere dato.  
- Rør er av plastmateriale

Fritidsboligen er sammen med flere fritidsboliger tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkør på hyttefeltet.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

## 📍 TG 0 Andre tomteforhold

Det er oppført annekst på tomten

Trekonstruksjon

- Fundamenter med støttesokler mot steingrunn
- Duk på mark
- Isolert bjelkelag, folieduk på underside
- Vinylbelegg på gulvet
- Isolert stenderverk, innside kledd med panelplater
- Utvendig kledning er med stående panel
  
- Taket er tekket med shingel, beslag på vannbord.
- Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål
  
- Isolert tredør
- Vindu i treramme, 2-lags energiglass (produksjonsår)
  
- Ventil i yttervegg
- Røykvarsler montert i himling

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

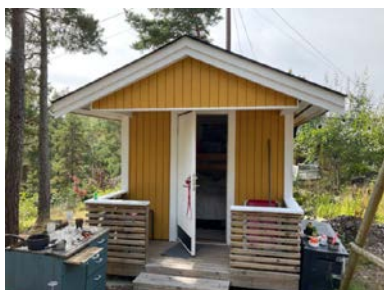
# Tilstandsrapport



Lufting av takflaten



Shingel på taket, takrenner og nedløpsrør av stål



Takoverbygg ved platå



Justerbare støttesokler

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

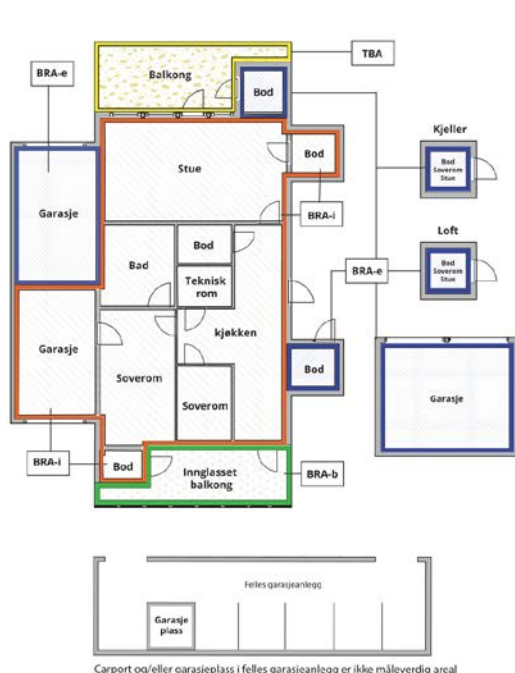
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	5		60	90
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>5</b>			<b>90</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue	Anneks	

### Kommentar

Boligen er oppmålt på stedet og sammenstilt med opplysninger fra tidligere takstrappert.  
- Det foreligger ikke tegninger av fritidsboligen.

Foran og langs boligen er det oppført terrasse i trekonstruksjon.  
- Areal av terrassen er oppmålt til ca. 90 m<sup>2</sup>

På tomten er det oppført et anneks  
- Gulvareal er oppmålt til 5 m<sup>2</sup>  
- Platå ved trapp er oppmålt til 2 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er foretatt elektriker - og rørleggerarbeid ved fritidsboligen og anneks i perioden 2020 - 2024

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m <sup>2</sup> )	S-ROM( m <sup>2</sup> )
<b>Fritidsbolig</b>	55	0

### Kommentar

Fritidsbolig Det er ikke rom i boligen som tidligere er benevnt som S-rom

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør
	Gina Sophie Biseth-Evensen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	201	20		0	2199.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Iddefjordsveien 573

### Hjemmelshaver

Biseth-Evensen Gina Sophie, Evensen Janni Elena  
Hvidsten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende med nærhet til strandlinje og har utsikt over Iddefjorden utenfor Halden.

Området består av fritidsboliger

- Det er ca. 12 km til Halden sentrum
- Avstand til Fredriksten Festning er ca. 11 km.

Fra eiendommen er det tilgang til badeplass, og det er festet båtplass

Det er også flere badestrender i umiddelbar nærhet.

Tur - og rekreasjonsområder i nærområdet.

Med båt er det enkelt å ta seg til Halden havn, Sponvika, Hvalerskjærgården og Koster-øyene

Offentlig transport

- Kort avstand til bussholdeplass ved hovedveien ( RV 220 )
- I Halden er det togstasjon

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst med avkjørsel fra offentlig veg.

- Det er bilvei helt frem til fritidsboligen; - private stikkveier på hyttefeltet med eget ansvar for vedlikehold.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Hyttevel drifter pumper for vanntilførsel til 8 hytter på feltet.

### Tilknytning avløp

Private avløpsrør på eiendommen og hyttefeltet som driftes av hyttevel, tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: G-KPLAN

Ikrafttredelsesdato: 16.02.2023

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset oppkjørsel.

- Det er noe beplantning foran boligen, for øvrig er det naturtomt med berg, lyng og trær.
- Rundt boligen er det bygd treterrasser
- På tomten er det oppført et isolert anneks

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst båtplass ved Iddefjorden

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
489 310	2021	Informasjon fra Eiendomsverdi

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Forsikring	1239717	Fullverdi		
<b>Kommentar</b> Bygningsforsikring for fritidsbolig				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2025	Fremvist utfylt egenerklæringsskjema ved befaring	Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	Oversendt ferdig og signert tilstandsrapport fredag 22. august '25 til hjemmelshaver av fritidsboligen

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV5505>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Gina Sophie Biseth-Evensen

---

## Boligen

Iddefjordsveien 573

1765 Halden

3101-201/20/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** VVS Installatøren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Toalettet ble flyttet. Det ble etablert dusjnise med fliser på gulv og vegg, og montert håndholdt spylehode og rainshower. Membran ble lagt. Badet bestod før dette av kun toalett med 30 liters varmtvannsbreder på vegg. Sluk, membran tettesjukt ble etablert. 200 liter varmtvannsbreder plassert under hytten.

Vet du om tettesjukt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjukt og sluk

Alt. Baderommet bestod av et toalett med varmtvannsbreder på vegg. Hele dusjsonen ble etablert med membran, tettesjukt og sluk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Vindu bad ble byttet. Vindu mot øst i stue ble glass byttet, og noe listverk.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Terrasse rundt hytte. Faglærte bygget ramme, vi bidro med å legge terrassebord. Ville ha trygg konstruksjon. Boden var gave, vet ikke hvem som bygget.

#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi la selv bord på terrassen.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** F.Jørgensen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble etablert vann og avløp. Fritidsboligen var ikke tilknyttet VA før dette.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Henriksen brenselforretning og varmesenter AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble innstallert ny peis, innstallert brannmurplate, med ildfast mørtel og masse.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Elektrikertjenesten Halden AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Innstallerte Elbil-lader med egen kurs. La opp strøm til uteboden med egen kurs.

---

## Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

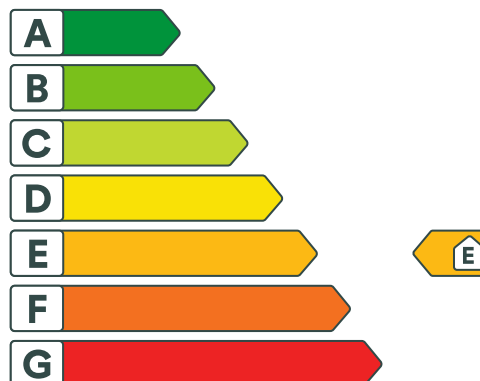
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289679</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>145012090</b>
Gårdsnummer <b>201</b>	Bruksnummer <b>20</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1973</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>60,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>60,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## 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  
**345,63 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**345,63 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 083 kWh**



## Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Iddefjordsveien 573, 1765 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: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 5: 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 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

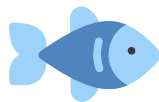
<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Iddefjordsveien 573

## Avstand til sjø

131 m



## Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	13 min	11.9 km
Osdalen Linje 302	3 min	0.2 km
Svenberg Linje 302	6 min	0.6 km

## Avstand til byer

Halden	13 min
Sarpsborg	42 min
Fredrikstad	52 min
Oslo	1 t 39 min

## Ladepunkt for el-bil

Fredriksten Festning	11 min
Extra Halden	12 min

## Vintersport

Langrenn



Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 49 min
- Skitrekk i anlegget: 2

## Aktiviteter

Langholmen badeplass	3 min
Halden Golfklubb	9 min
Fredriksten Festning	11 min
Berby Herregård	11 min
Busterudparken Lekeplass	14 min
Lucky Bowl Halden	16 min

## Sport

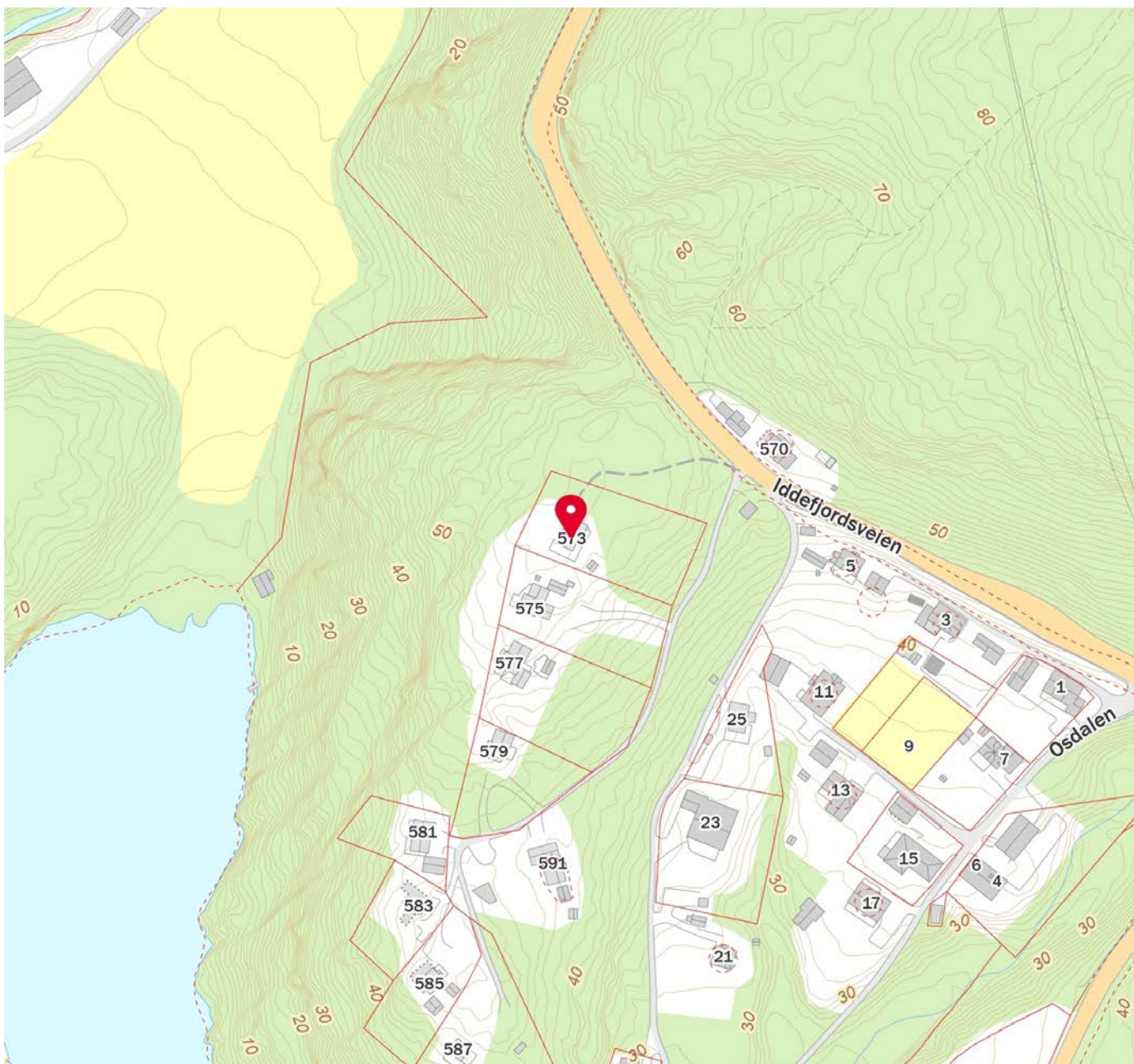
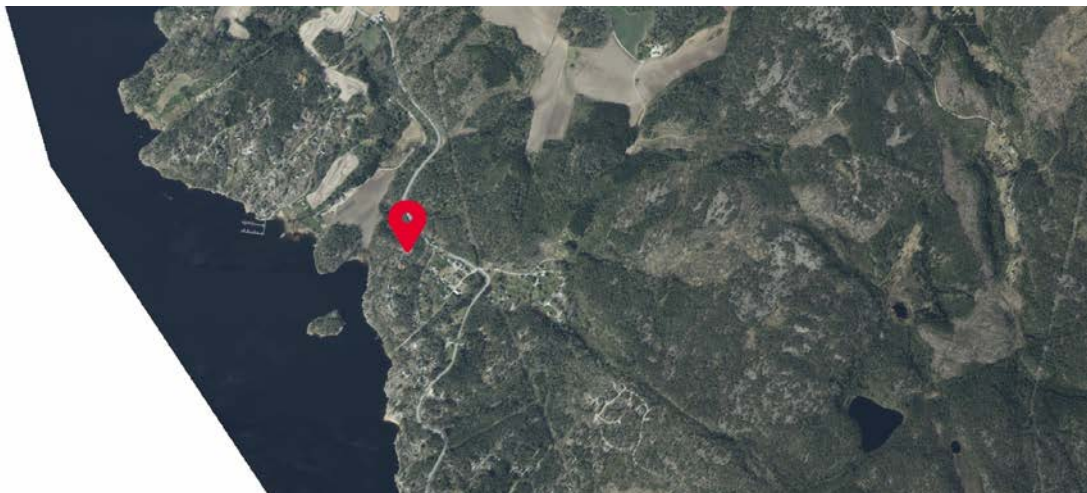
Aspedammen stadion Fotball	9 min	5.6 km
Ystehede nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	8 min	7.4 km
Spent Halden avd. Høvleriet	14 min	
Nivå Trening	14 min	

## Dagligvare

Kiwi Risum	9 min	
Rema 1000 Risum Post i butikk	10 min	9.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 30. april 2026 10:34  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Iddefjordsveien 573 (1101260053) (gjelder saksnummer 5537198)

Hei.

Gina Sophie Biseth-Evensen  
Siste tilsyn var 2.12.1997  
Ingen utestående pålegg funnet.  
Måler 7359992906877898

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**29. april 2026 kl. 20:28 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	201	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Iddefjordsveien 573, 1765 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
Feie-/tilsynsgebyr fritid	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 575,00 kr
Innbet. forskudd avløp	-807,80 kr
Innbet. forskudd vann	-496,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
Eiendomsskatt-hytte	671,00 kr
Hytterrenovasjon	2 192,72 kr
Fjorårets vannforbruk	612,68 kr
A kto vann innev. år	306,36 kr
Fjorårets avløpsmengde	998,02 kr
A kto. avløp innev. år	499,00 kr
A kto vann innev. år	281,84 kr

Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	459,08 kr
<b>Sum</b>	<b>12 084,90 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	25%	1	2122.50	1/1	0 %	2 122,50 kr	1 061,24 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	15%	1	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr	1 449,00 kr
A kto avløp innev. år	15%	24	39.50	1/1	0 %	948,06 kr	474,04 kr
A kto vann innev. år	15%	24	24.81	1/1	0 %	595,33 kr	297,66 kr
Eiendomsskatt fritid	0%	223800	3.00	1/1	0 %	671,00 kr	335,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>11 423,89 kr</b>	<b>5 711,94 kr</b>

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	201	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	237837758	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	145012090	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		08.06.2018	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetld 237837758*

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

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	201	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12037267	145	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24

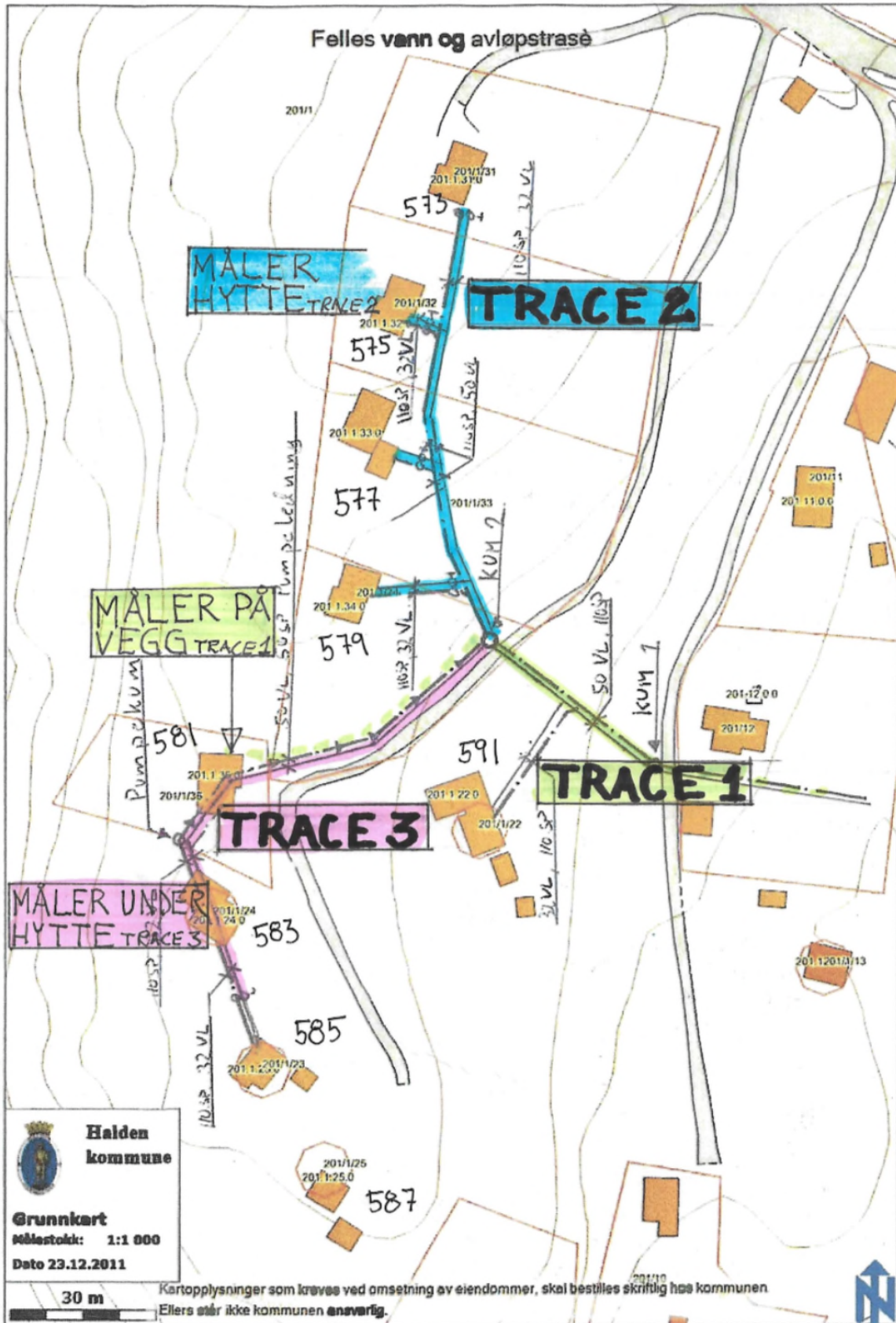
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



# VARMEKABLER





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



## Halden kommune

### Byggesak

F. Jørgensen AS  
Nils Ankersgate 4  
1776 Halden

Att. haakon Ramstad

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2011/3109-6 201/0001/031 Lars Thowsen, 13.09.2012

### 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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: <b>osdalen, 1765 HALDEN</b>	Gnr <b>201</b>	Bnr <b>0001</b>	Festenr <b>031</b>	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets artg <b>Nytt anlegg – tilkobling til kommunalt vann og avløp via privat stikkledning / va-anlegg</b>		
Vedtatt fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtatt dato <b>07.07.2011</b>	Vedtaksnr 2011/163
<b>Merknader</b>	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1 eller 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 06.09.2012 og vedlagte oppdaterte gjennomføringsplan.	
	Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest /midlertidig brukstillatelse gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.	

**Postadresse:**  
Postboks 150, 1751 Halden  
**E-post:**  
postmottak@halden.kommune.no

**Besøksadresse:**  
Svenskegata 6  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58

**Bank:**  
6120.05.74035  
**Org.nr:**

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

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

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent av:*

Cathrine Heen Mellevoid  
avd. ingeniør

Lars Thowsen  
byggesaksbehandler

— Kopi til:  
Willy Elders  
Roar Signebøen  
Kai Skjeklesæther  
Ellen Szefer

Miljø og landbruk  
Teknisk Drift  
Geodata  
Teknisk Drift

---

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

---

### KLAGEORGAN

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

### KLAGEADDRESSAT

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.

### INNHALDET 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.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 201, Bruksnr 20	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	704 Bakke - Sanderød
Veiadresse:	Iddefjordsveien 573, gatenr 3330	<b>Valgkrets:</b>	6 Idd
	1765 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	12.11.2020	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 199,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/201/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.11.2020	Avgiver	3101/201/1	-2 199,7
	Matrikkelført:	12.11.2020	Berørt	3101/201/18	0,0
			Tidligere festegrunn	3001/201/1/31	0,0
			Mottaker	3101/201/20	2 199,7

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Iddefjordsveien 573	Fritidsbolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145012090			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,0	48,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

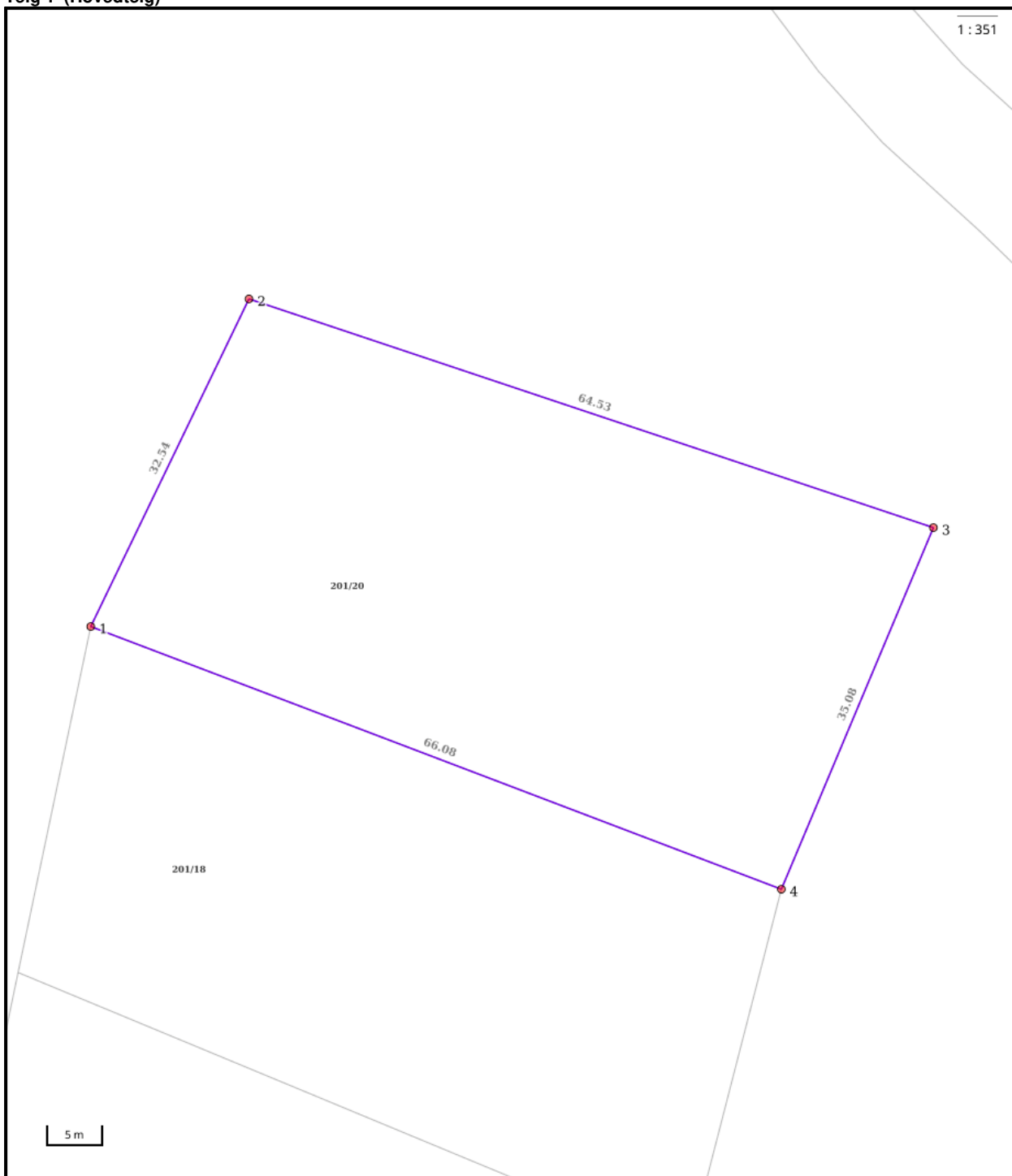
**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 2 199,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 546 796,12	639 688,09	32,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 546 826,57	639 699,56	64,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 546 811,69	639 762,35	35,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 546 778,26	639 751,71	66,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

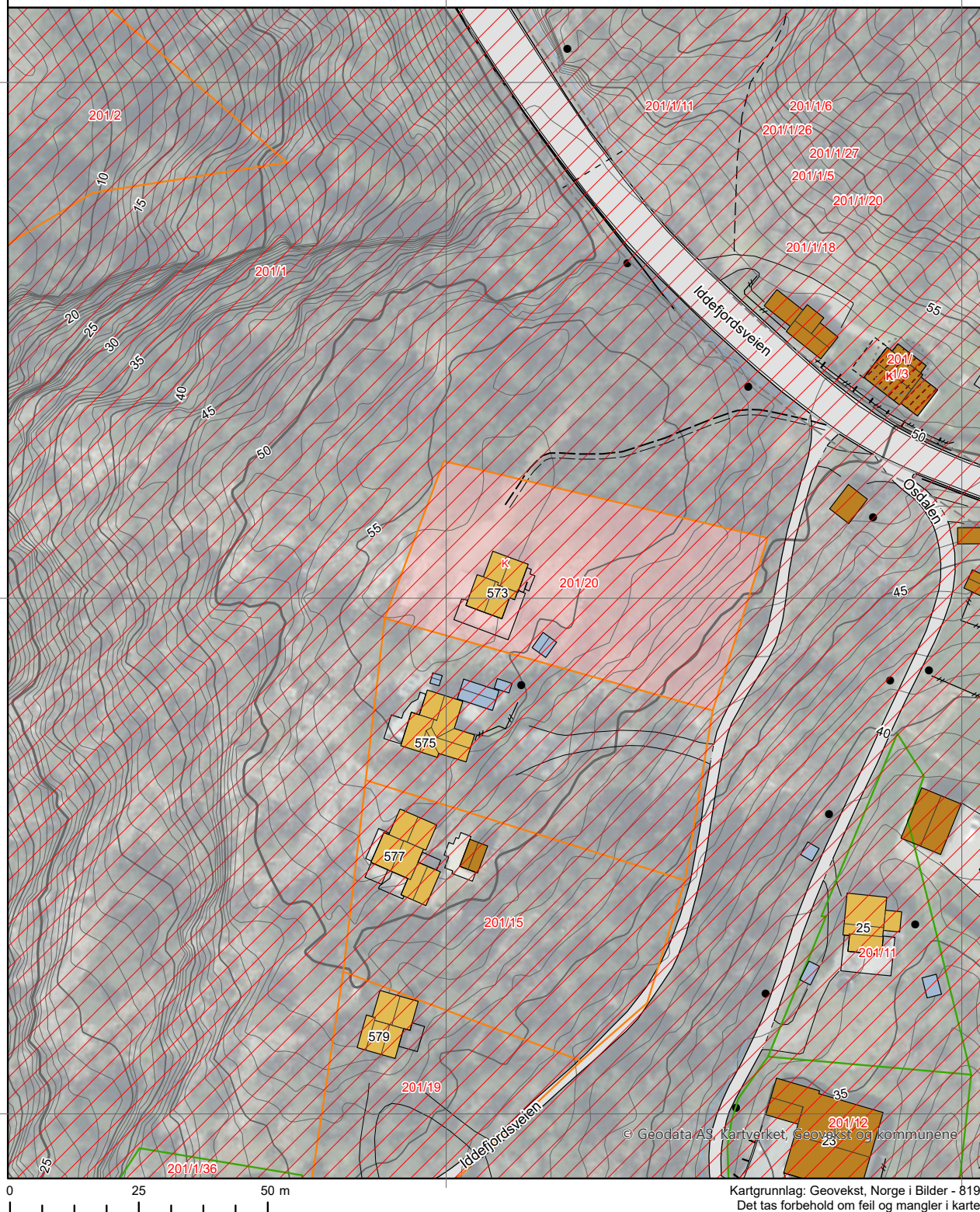
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/201/20/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 29.4.2026



Kartgrunnlag: Geovestst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

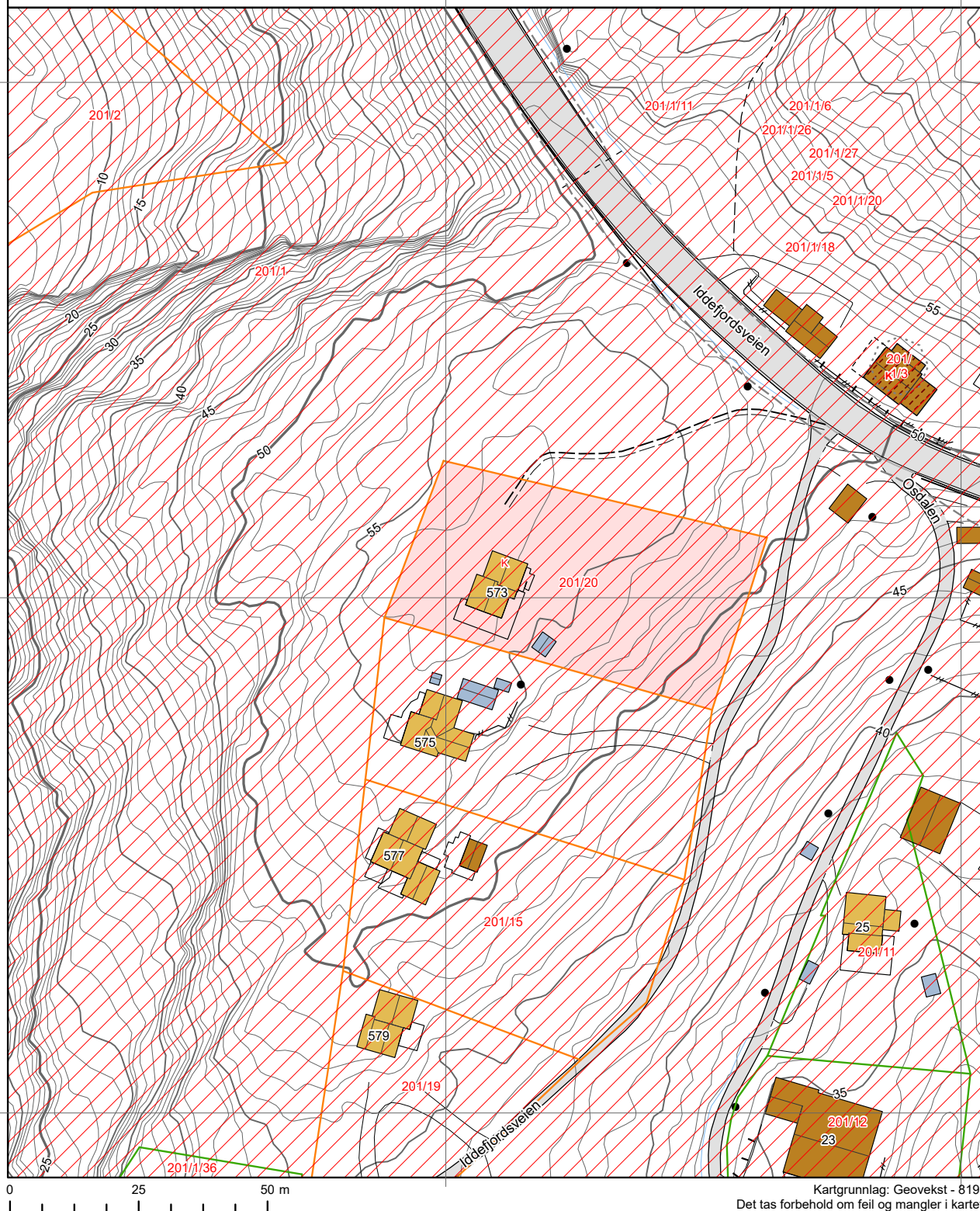
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/201/20/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000  
Dato: 29.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-201/20, Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2026	Risiko



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.46 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	98.3 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.09 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	201	<b>Bruksnr.</b>	20	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Iddefjordsveien 573, 1765 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 200 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570
	<b>Delareal</b>	2 200 m <sup>2</sup>
	<b>Retningslinjer</b>	Strandssone - Oslofjorden
	<b>Delareal</b>	2 185 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BFR36

---

**Delareal** 15 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende  
**Områdenavn** BA64

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	G-276
<b>Navn</b>	Skottene-Bjerge
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.04.1987
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/69/G-276.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/69/G-276.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 200 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse



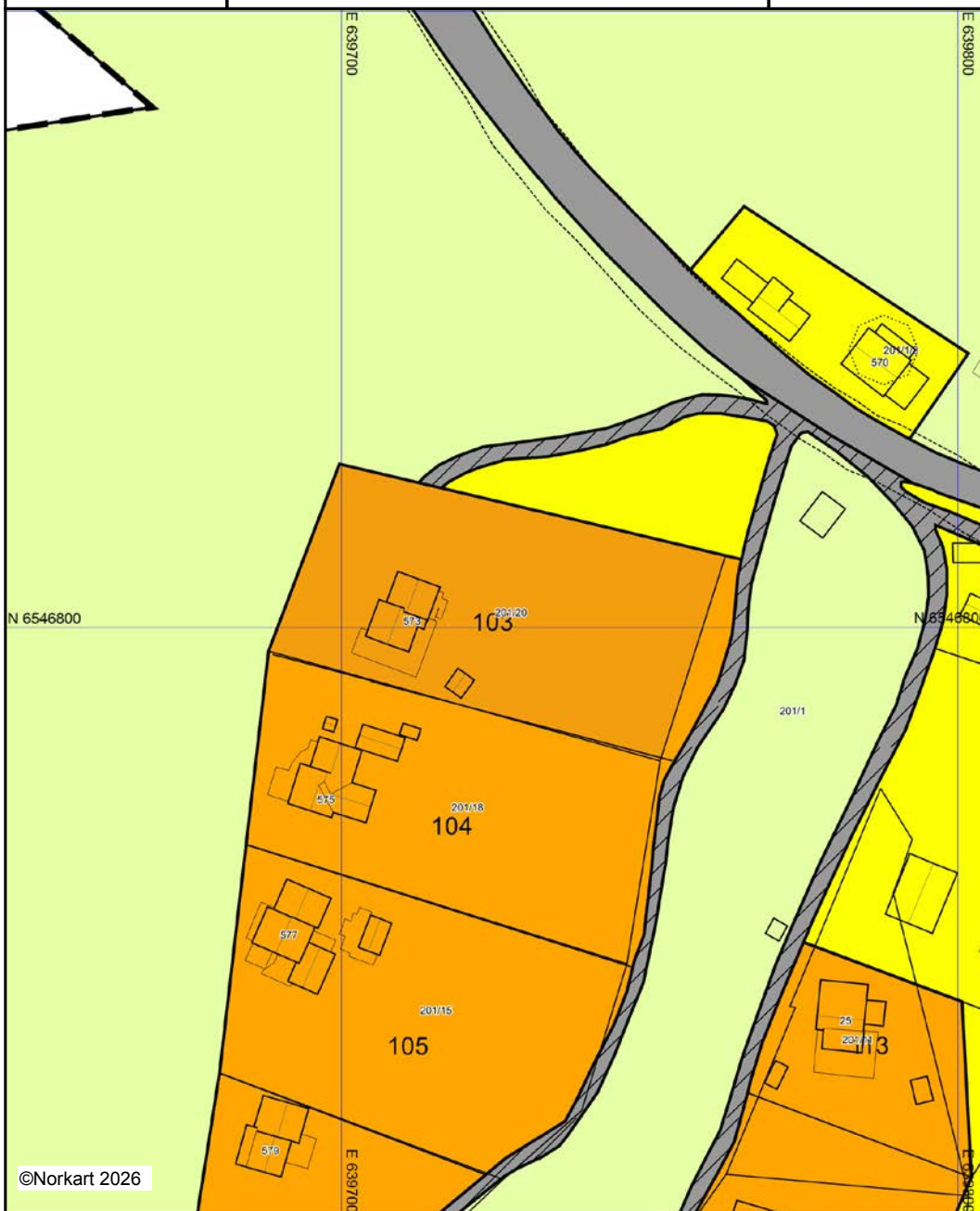
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 201/20  
Adresse: Iddefjordsveien 573  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOTTENE - BJERGE

- § 1. Reguleringsplanen omfatter eiendommene Skottene, g.nr. 201 b.nr. 1 og Bjerge, g.nr. 202 b.nr. 1, samt boligtomter og hyttetomter utskilt fra disse eiendommene.

Det er referert til en del punkter i planen. Koordinatene på disse punktene er tatt ut av økonomisk kartverk, 1/5000.

Planens avgrensning mot riksvei 22 går i eiendomsgrensen mellom Skottene og riksvei 22.

- § 2. Reguleringsplanens detaljeringsgrad har sammenheng med plankartets målestokk og planområdets omfang. Derfor er planen å regne som en prinsipplan for utbyggingsomfang, antall enheter, disponering av arealer, adkomst.

### OMRÅDE REGULERT TIL BOLIGBEBYGGELSE.

- § 3. Det er i planforslaget inntegnet to nye boligtomter. Den ene tomten er nær gårdsbebyggelsen og er beregnet som kårbolig for søker. Den andre tomten ligger midt i bebyggelsen i Osdalen.

Begge tomter skal benytte eksisterende avkjørsel til riksvei 22.

#### OMRÅDE REGULERT TIL HYTTEBEBYGGELSE PÅ PUNKTFESTETOMTER.

§ 4. Nye hyttetomter er lagt inn som punktfestetomter. Tomta er en sirkel med radius 20 m rundt punktfestet. Hytta plasseres slik at punktfestemerket faller innenfor hytta.

§ 5. Det skal før utbygging starter, leveres bebyggelsesplan i m. 1/2500 som inneholder :

- punktfestetets koordinatverdi.
- adkomstvei med de viktigste punktene på veien koordinatbestemt.
- resorpsjonsgrøfter vises.
- plassering av brønn/tappepunkt.

§ 6. Bygningsrådet kan kreve redegjørelse for materialbruk, takformer, fargebruk, samt plassering på hver enkelt hytte og uthus.

§ 7. Til hvert punktfeste kan det bygges en hytte med grunnflate inntil 90 kvm., samt uthusbebyggelse på inntil 15 kvm.

#### LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 8. I områdene for skogbruk kan det etableres adkomstveier, gangstier samt plass for søppel-containere i nødvendig utstrekning.

#### FRIOMRÅDE.

§ 9. Det er regulert et friområde til strandsonen ved Iddefjorden. Friområdet har følgende begrensning :

- strandlinje, eiendomsgrense mellom g.nr./b.nr. 201/1 og 202/2,4 fra strandkant til pkt. A som er identisk med grensepunkt på eksisterende hyttetomt og ny hyttetomt. Går derfra videre til pkt. B, derfra til pkt. C som er grensepunkt for hytte N 111.

Følger denne hyttetomtens grenselinje og videre i samme retning til pkt. D på grenselinjen mellom g.nr./b.nr. 201/1 og 206/1. Følger denne grenselinjen til strandlinjen.

- § 10. Det er regulert et område til lekeplass der hvor det i dag delvis er en opparbeidet lekeplass. Denne blir liggende ved siden av den nye boligtaenten i Osdalen.

SPECIALOMRÅDER.

- § 11. Stenhoggerbrakka i Osdalen reguleres som bevaringsverdig bebyggelse.
- § 12. Gammel vei fra Nyhagen til gamle Skottene skole i planens østre del reguleres som bevaringsverdig vei.
- § 13. I planens nordvestre del er det en gammel gravplass. Denne blir ikke berørt av noen bebyggelse eller anlegg. Gravplassen reguleres som bevaringsverdig.
- § 14. Steingjerder i områder reguleres som bevaringsverdig.

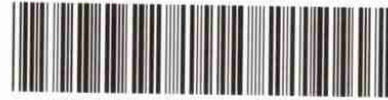
Godkjent i kommunestyre sak 26/87

  
E. Mass  
avd.ing.

*Pausam*

**F. Jørgensen AS**  
Nils Ankersgate 4  
1776 Halden

NO 952 183 729

Doknr: 368309 Tinglyst: 25.05.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## AVTALE

### AVTALEN GJELDER FOR EIERE/FESTER AV FØLGENDE EIENDOMMER I KOMMUNE 0101 HALDEN:

#### GRUNNEIER

- 1 Hans Skottene. Eier av G.nr 201 B.nr 1
- 2 Odd Erik Westlie. Eier av G.nr 201 B.nr 12

#### TOMTEFESTER

- 1 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.22
- 2 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.23
- 3 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.24
- 4 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.31
- 5 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.32
- 6 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.33
- 7 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.34
- 8 Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festenr.36

### EIERE AV OVENSTÅENDE ADRESSER HAR FØLGENDE FORPLIKTELSER:

- 1 Alle eiere av ovenstående tomter har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles vann og avløpsrør.
- 2 Alle eiere dekker alle kostnadene forbundet med drift og vedlikehold av felles vann og spillvann. Dette gjelder også for eventuelle veier og tilbakesetting av terreng til den stand det var før inngrepet. Dette gjelder for alle berørte eiendommer.
- 3 Vedlikehold og andre uforutsette forhold ved egen stikkledning fra felles rør og inn til egen eiendom for vann og spillvann dekkes kun av den eier som er berørt.
- 4 Private stikkledninger og felles rørstrekk med vann og avløp legges i h.h.t vedlagte kart.
- 5 Alle undertegnede er innforstått med at det for enkelte vil føre til at det vil bli lagt felles rørstrekk, og private rørstrekk på egne eiendommer.
- 6 Denne avtale er laget i 11 eksemplarer, en for hver eiendom og en for tinglysing.
- 7 Kostnaddene for tinglysing deles likt på alle tomtefestere.

Grunneiere aksepterer at ovenstående tiltak gjennomføres.

Halden 19.05.10

**GRUNNEIER**

Eier av G.nr.201 B.nr.1

Underskrift Gunnar Skjerve Dato 25/3-2010

Eier av G.nr.201 B.nr.1 ~~Festnr.7~~  
12

Underskrift Eirik Wetho Dato 250656  
Underskrift Evaldine G. Vatne Dato 280883  
040884

**TOMTEFESTER**

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.22

Underskrift Egil Alnæs Dato 25/3-2010  
030536

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.23

Underskrift Olav Lindquist Dato 290843

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.24

For Ande Seiersten etter fullmakt  
Underskrift Tom Erling Lindquist Dato 1/4-10  
040960 9141 eque uaque

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.31

Underskrift Cathrine Hallberg Dato 29/3-2010  
030748

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.32

Underskrift P. Leiden Dato 170455  
FOR Eiverson Dato 5/4-2010  
170652

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr.33

Underskrift Ruth Karin Torildsen Dato 31/3-2010  
270942

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr. 34

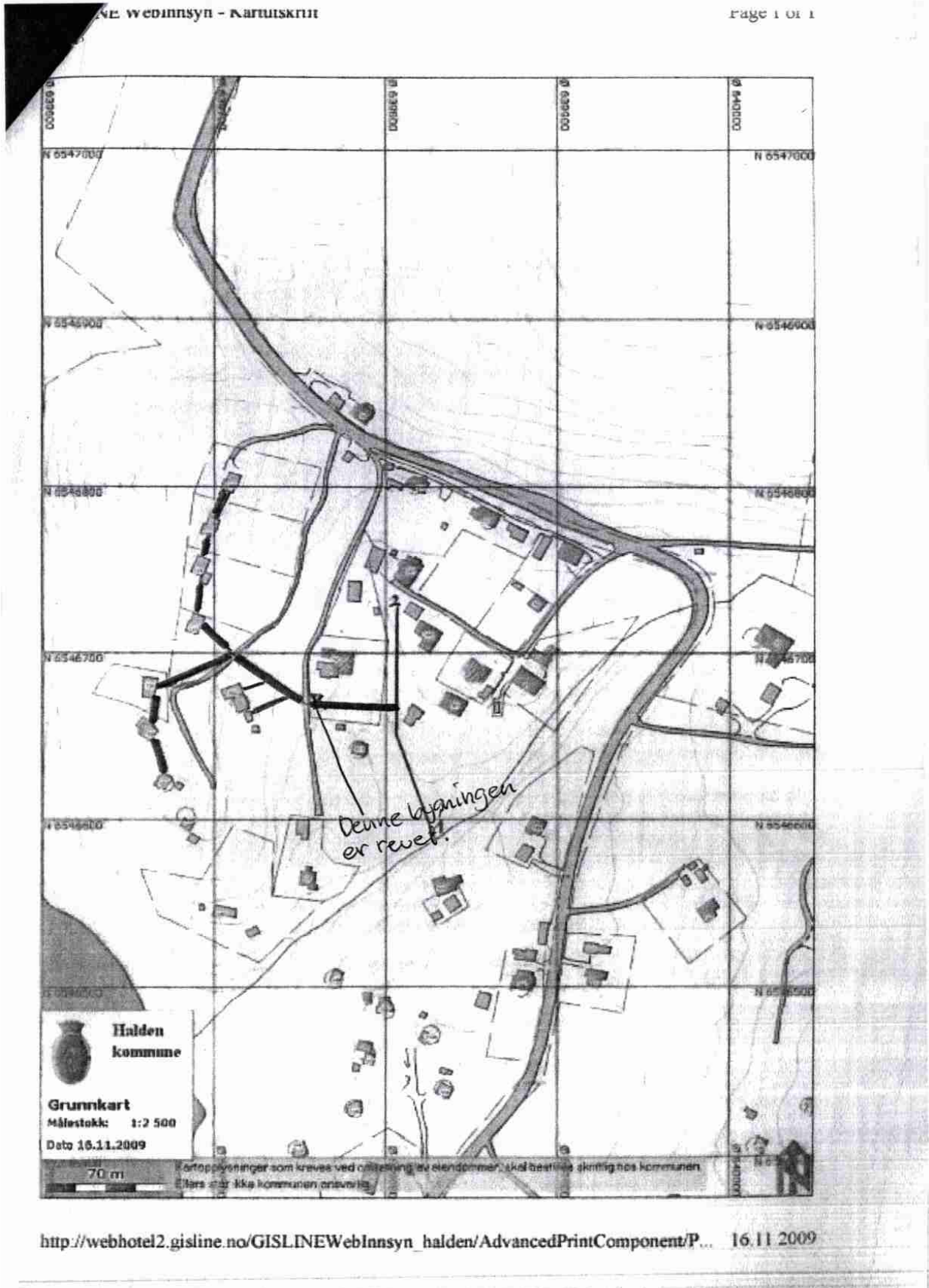
Underskrift 441158 Dato 9/4-2010  
Kirsten Wassmann Dato 6-5-2010  
462354

Eier av G.nr.201 B.nr.1 Festnr. 36

Underskrift Jonas Bruum Dato 31/3-2010  
070840

*H*

1309 39  
Hans I. Bruum



## Fullmakt

Jeg Grete Elisabeth Seiersten født 17.01.58,  
gir herved min bror Tom Erling Lindquist  
fullmakt til å undertegne vedrørende  
felles VA trasé fra Osdalen til hytte-  
område "Trillerkollen".

Vennlig hilsen

Grete E. Seiersten

Mysen 26/3 - 2010

170158 [REDACTED]

Gnr 201, Bnr 1. Fnr 24  
0101 Hales kommun

### Tilleggsavtale til tidligere tinglyst dokument

Presisering av vikår beskrevet i tinglyst avtale datert 25.mai 2010, dok nr 2010/368309-1/200.

**Innsender:** Jørgen Wessman Jensen

Telefon: +4523303437 E-post: jorgenwessmann@gmail.com

Opprinnelig avtale ble opprettet i forbindelse med etablering av felles vann- og avløpsrør i 2010. Tillegget er et forståelsesdokument for å fastsette ansvarsfordelingen for drift- og vedlikehold av anlegget i området, heretter kalt «Trillerkollen». Med tilleggsavtalen tilpasses ansvar for drift og vedlikehold til gjeldende praksis og avtalens opprinnelige intensjon.

#### Involverte parter:

Det er ingen endring i de involverte partene, men flere av de involverte partene, tidligere omtalt som tomtefestere, har løst ut sine tomter. I forbindelse med dette, har flere av partene fått endringer i Gårds og Bruksnummer. Dette er klargjort under:

#### Endret til

- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 23 endret til G.nr 201 B.nr.21
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 24 endret til G.nr 201 B.nr.17
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 31 endret til G.nr 201 B.nr.20
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 32 endret til G.nr 201 B.nr.18
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 33 endret til G.nr 201 B.nr.15
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 34 endret til G.nr 201 B.nr.19

#### Uendret:

- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 22
- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 36

#### Presisering av kulepunkter i opprinnelig avtale:

##### Kulepunkt 1:

##### Opprinnelig:

*Alle eiere av ovennevnte tomter har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsrør.*



Doknr: 2404061 Tinglyst: 23.12.2024  
STATENS KARTVERK



**Presisering:**

Eierne av ovennevnte tomter har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold kun for de trasene av vann- og avløpsledningene de er tilknyttet presisert under og vist i kart.

Trasefordeling i henhold til vedlagt kart:

Trase 1/ første del:

- Alle eierne, beskrevet under involverte parter over.

Trase 2:

- Eier av G.nr 201 B.nr.20
- Eier av G.nr 201 B.nr.18
- Eier av G.nr 201 B.nr.15
- Eier av G.nr 201 B.nr.19

Trase 3:

- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr 36
- Eier av G.nr 201 B.nr.17
- Eier av G.nr 201 B.nr.21

**Kulepunkt 2:****Opprinnelig:**

*Alle eiere dekker alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles vann og spillvann. Dette gjelder også eventuelle veier og tilbakesetting av terreng til den stand den var i før inngrepet. Dette gjelder alle berørte eiendommer.*

**Presisering:**

Eierne dekker alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av de delene av anlegget de har ansvar for i henhold til kulepunkt 1 i avtalen. Dette gjelder også eventuelle veier og tilbakeføring av terreng til den tilstanden det var i før inngrepet.

Resten av avtaledokumentet er uendret.

Halden, 21. september 2024.



**Signatur av involverte parter**

- Eier av G.nr 201 B.nr.21

*Braut*

190266

- Eier av G.nr 201 B.nr.17

*Evd Seier + Greta Suursten*

140758

170158

- Eier av G.nr 201 B.nr.20

*Ann Kansen + Janne Weisen*

081086

190190

- Eier av G.nr 201 B.nr.18

*Jonas Lunden*

170455

- Eier av G.nr 201 B.nr.15

*Rudolf Johnsen + Finn K. Tothil*

010766

010871

- Eier av G.nr 201 B.nr.19

*Joy Karsman + Jon, Kirsten Wassmanfensen*

460357

441158

- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 22

*Knut Martinsen*

130164

- Eier av G.nr 201 B.nr.1 Festenr. 36

*Jorunn Børreim*

07.08.40



## Oversikt hjemmelshavere hentet fra Grunnbok pr 17/10-24

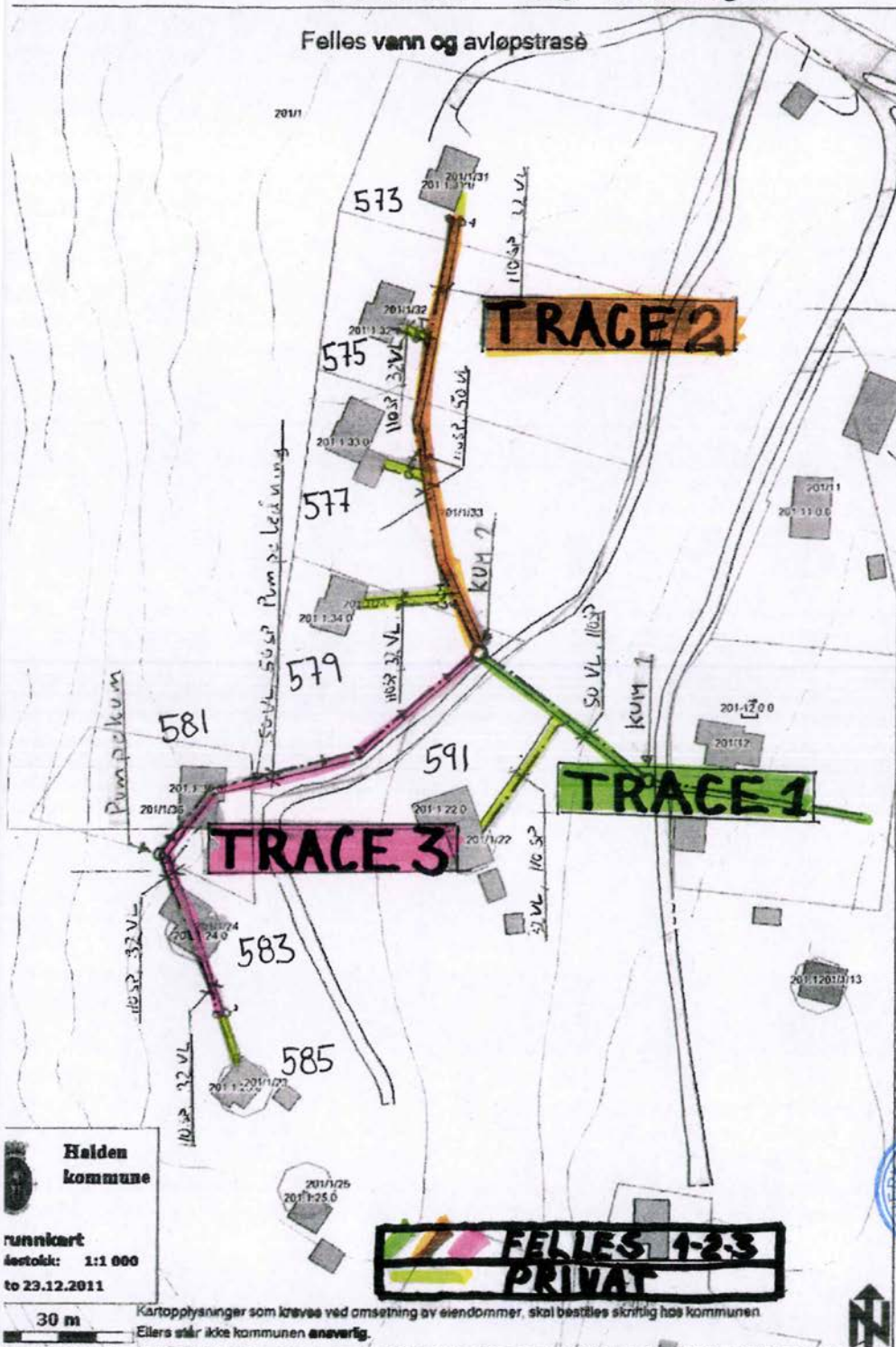
- G.nr 201/21 BRÅTEN GRETE KRISTIN F.NR:190266 [REDACTED]
- G.nr 201/17 SEIERSTEN GRETE ELISABETH F.NR: 170158 [REDACTED]
- G.nr 201/20: BISETH-EVENSEN GINA S F.NR: 081086 [REDACTED]  
EVENSEN JANNI HVIDSTEN F.NR: 190190 [REDACTED]
- G.nr 201/18: HVIDSTEN MONA SIGNORA F.NR: 170455 [REDACTED]
- G.nr 201/15 TORKILDSEN ELIN KATHRINE F.NR: 010871 [REDACTED]  
TORKILDSEN RUTH CHRISTINA F.NR: 010766 [REDACTED]
- G.nr 201 B.nr.19 [REDACTED] JENSEN JØRGEN HENNING F.NR: 441158-  
JENSEN KIRSTEN LONE F.NR: 460354 [REDACTED]
- G.nr 201/1/22 MARTINSEN KNUT-HALLE F.NR: 130164 [REDACTED]
- G.nr 201/1/36 BURUM JORUN F.NR: 070840 [REDACTED]  
(BURUM HANS INGAR DØDSBO F.NR: 130939 [REDACTED])



S/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

VEDLEGG 161

# VANN OG AVLØP



**Skjøte<sup>1)</sup>**

Innsenders navn Advokat Erik Parmer AS		Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 6320 Tinglyst: 04.01.2021 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 215		
Postnr. 1752	Poststed Halden	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 923100318	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunernr. 3001	Kommunenavn Halden	Gnr. 201	Bnr. 20	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel 1/1		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

**2. Kjøpesum**

kr 489.310,-	Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr 489.310,-

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 2 5 0 6 5 6 [redacted]	Navn Hans Skottene	Ideell andel 1/1
--	-----------------------	---------------------

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> 0 8 1 0 8 6 [redacted]	Navn Gina Sophie Biseth-Evensen	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel 1/2
1 9 0 1 9 0 [redacted]	Janni Elena Hvidsten Evensen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

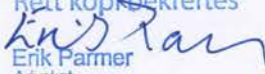
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
 Se erklæring som følger som vedlegg til skjøtet.

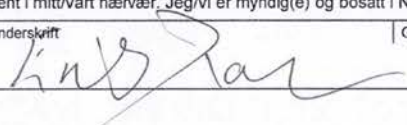
Dato 30/11-20	Utstederens underskrift 
------------------	--

GA-5400 B - 12.08 Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 2

 Rett kopi bekreftes  
  
 Erik Parmer  
 Advokat

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b> Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup></b> <b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
<b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Dato	Sted	
30/11/20	Halden	
Utsteders underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Hans Skottene	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
		
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift	

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 2

**VEDLEGG TIL SKJØTE**

Undertegnede hjemmelshavere til eiendomsrett og festerett på gnr. 201 bnr. 20, begjærer festekontrakten slettet, med unntak av følgende rettigheter:

Tomteeieren får beholde rett til båt plass på gnr. 201 bnr.1 inntil nytt bryggeanlegg står klart. Retten bortfaller når anlegget legges ut for utleie og avløses av at tomteeieren får førsterett til å leie båt plass til markedspris.

Den fradelte eiendommen har rett til adkomst over gnr. 201 bnr. 1 frem til tomten etter grunneiers anvisning, jf. vedlagte kartutsnitt. Vedlikehold av adkomsten påhviler rettighetshaverne i fellesskap og deles forholdsmessig etter bruken.

En slettelse av festekontrakten vil ikke berøre tredjemanns rettigheter.

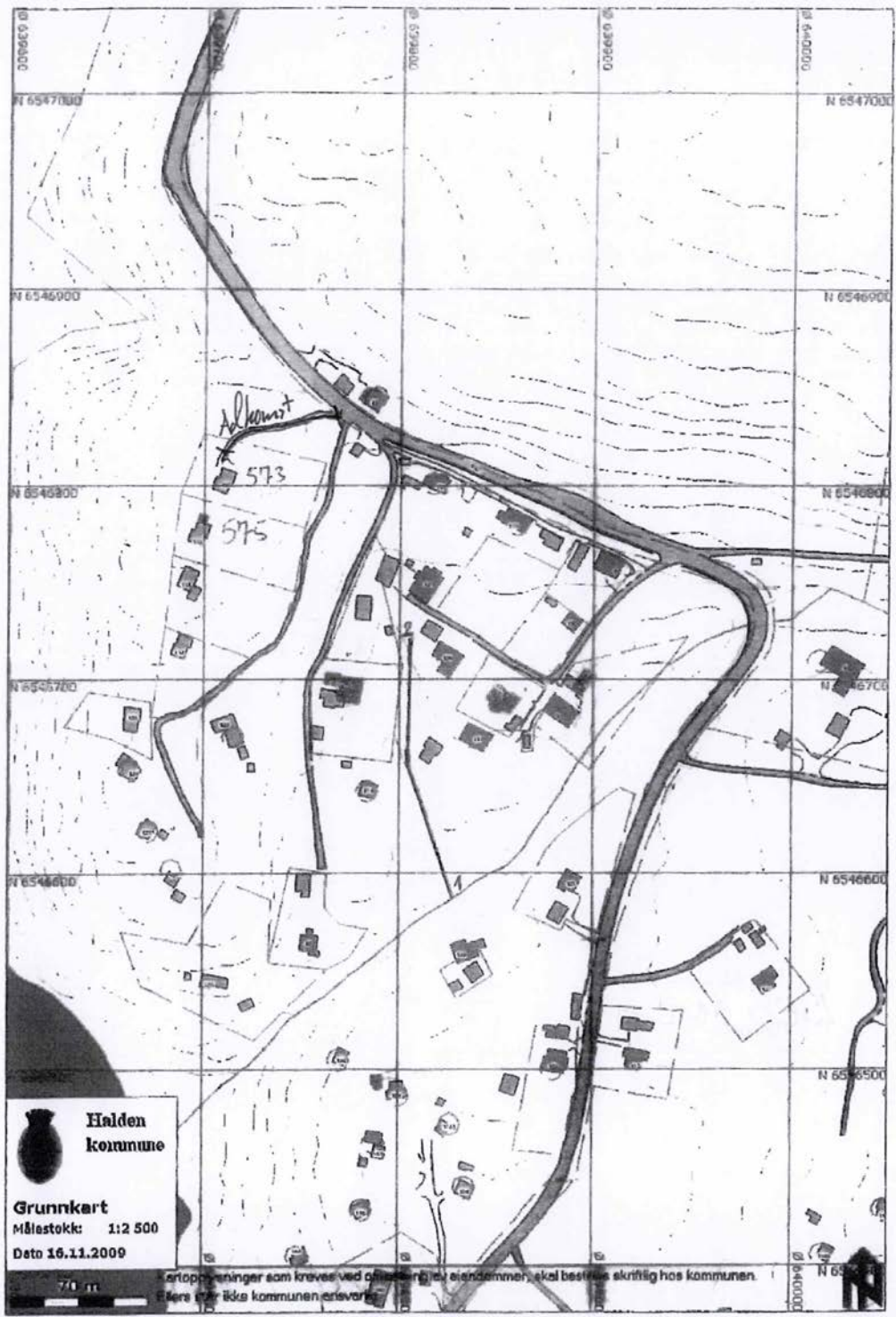
*Rettst  
Adv. Erik Parmer* Festekontraktens punkt 6 og 11 skal fortsatt stå som heftelse.

*Gina Sophie Biseth-Evensen*  
Gina Sophie Biseth-Evensen  
tidl. fester

*Janni Elena Hvidsten EVensen*  
Janni Elena Hvidsten EVensen  
tidl. fester

*Jens Skollene*

Rett kopi bekreftes  
*Erik Parmer*  
Erik Parmer  
Advokat



[http://webhotel2.gislina.no/GISLINEWebInnsyn\\_halden/AdvancedPrintComponent/P...](http://webhotel2.gislina.no/GISLINEWebInnsyn_halden/AdvancedPrintComponent/P...) 16.11.2009

Rettskopi bekreftes  
*Erik Parmer*  
Erik Parmer  
Advokat

ADKOMST FOR GNR 201 BNR 20



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Iddefjordsveien 573  
1765 HALDEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre