PRIVATMEGLEREN
HALDEN

# STENBRUDDVEIEN 61

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Energiattest

Grunnbok / servitutter

Kommunale opplysninger

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Halden |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 147250107 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Leif Michael Grimsrud |

| Gateadresse |
| --- |
| Stenbruddveien 61 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HALDEN | 1765 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250107

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i vegg. Borettslaget er informert og skal ta grep.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert bil lader

Arbeid utført av: Riis elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Riis elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskeroms innredning. Sparklet og mala garasjen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250107

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus tilsvarende bolig i borettslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 147250107

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 147250107

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Leif Michael Grimsrud | de6feeaea1815828b9460 31a3379539d8859a538 | 27.11.2025 11:34:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 147250107

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Borettslag rekkehus (ende)**
**Stenbruddveien 61**
**1765 Halden**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 20 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 3 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Torstein Pedersen**
Dato: 17/12/2025

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


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:198, Bnr: 38 |
| **Hjemmelshaver:** | Leif Michael Grimsrud |
| **Seksjonsnr:** | 0 |
| **Festenr:** | 0 |
| **Andelsnr:** | 10 |
| **Tomt:** | Felles eiet 4 902 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | G-615 Fagerholt II. Formål boligbebyggelse og kjøreveg. |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Årsprognose 27 507,77kr |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 2021 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 04.12.2025 |
| **Forutsetninger:** | Eier tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Det fremvises fdv-perm med beskrivelser og produktinformasjon. Boligen er møblert og befart i dagslys. I garasje er det lagt gummibelegg eller lignende mot gulvet, som begrenser full besiktigelse av alle overflater. Det er ikke sikker tilkomst til taket og dette kun besiktiget fra bakkenivå, og det som kan gjøres av undersøkelser fra innvendig side i 2. etasje. |
| **Oppdragsgiver:** | Privatmegleren Halden v/Martin Farstad Løken |
| **Tilstede under befaringen:** | Leif Michael Grimsrud |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter mms3 |

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Tomten er skrånende, planert i front av underetasje, med asfaltert gårdsplass og interveier, belegningsstein mot inngangspartiet til boligens underetasje. Det er etablert støttemur og planert mot boligen 2. etasje mot bakside av boligen. Det er synlig fjell i dagen i mot boligens bakside. Opparbeidelse med plenområder og dels gruset mot grunnmur.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligen er oppført med grunnmur i underetasjen, trolig utført med thermomur eller lignende isolerte blokksystem som fylles med betong. Det er kun begrensede deler av grunnmuren som er tilgjengelige for inspeksjon utvendig, da store deler ligger skjult under terreng og kledning. I underetasjen er det støpt gulv mot grunn. Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeår med antatt 20–25 cm isolasjon. Utvendig er fasadene kledd med stående trekledning. Det indikeres normale løsninger med lufting bak kledning ved bruk av sløyfer og lekter. Boligens vinduer og dører i malte trekarmer. Vinduer med 3- lags isoleringsglass, med toppsvingte og fastkarms utførelser. Det er isolert ytterdør med glassfelt, og brannklassifisert dør mellom vaskerom og garasjerom. Taket er et saltak tekket med asfalt takbelegg (takpapp). Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll av oppbyggingen, men antas å være utført som et isolert skråtak med dampsperre på innvendig side og kombinert undertak og vindsperre utvendig.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår som en nyere rekkehusbolig fra 2021 med gjennomgående gode og moderne konstruksjoner. Det er registrert få avvik og disse vurderes som mindre og hovedsakelig av forebyggende karakter. Våtrom, tekniske installasjoner og ventilasjon fremstår med god teknisk utførelse og uten påviste fuktskader. Kontrollpunkt i rom under terreng gir ingen indikasjoner på fukt, og konstruksjonene vurderes som stabile. Terrengfall og enkelte detaljer ved ytterkledning bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Boligen vurderes samlet sett å være i normal tilstand for alder,
Rapporten beskriver bygningsdelene og rapport må leses i sin helhet.

**ANNET:**
OPPVARMING
- Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i underetasjes hoveddel og 1. etasje, samt bad i 2. etasje. Balansert ventilasjonsanlegg. Koblet skorstein, uten tilkoblet fyringselement.

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

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiers opplysninger og svart ut spørreskjema, Eiendomsverdi, Propcloud, kommunale opplysninger via meglerpakke. fdv-perm fremvist av eier på plass.

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

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Underetasje:
GULV - Flis gang og vaskerom, betong i garasjerom.
VEGG - Sokkelflis vaskerom, øvrige malte plater.
HIMLING - Malt slett

1. etasje:
GULV - Flis på bad, laminat for øvrig.
VEGGER - Flis på bad, malte plater for øvrig.
HIMLING - Malte plater.

2.etasje:
GULV - Flis bad, laminat for øvrig.
VEGG - Flis bad, malte plater for øvrig
HIMLING - Malte plater på skråtak.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

ETASJESKILLE

Det er støpt gulv mot grunn i underetasje, belagte gulv med flis og laminat. Det er tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje. Konstruksjoner er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon av oppbygging, men det kontrolleres planavvik med krysslaser, og visuell besiktigelse. Boligen er bebodd og møbler og inventar begrenser full kontroll av hele rom, men utføres etter beste evne i aktuelle rom.

- Det kontrolleres planavvik opptil 3mm på strekker av 2m og opptil 5mm på strekker av kontrollerte rom i underetasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 6mm på strekker av 2m og opptil 10mm på strekker av kontrollerte rom i 1. etasje.
- Det kontrolleres planavvik opptil 12mm på strekker av 2m og opptil 15mm på strekker av kontrollerte rom i 2. etasje.

Totalt sett er det målbare skjevheter, men ikke unormalt for boligen alder og byggemåte, indikerer noe bevegelser. Det kan forventes mindre opprettinger ved videre moderniseringer av boligens gulv/etasjeskillere i områder med størst planavvik.

TRAPP

Trapp skal etter dagens forskrift ha jevn stigning. Inntrinn i ganglinje på minimum 0,25m. Håndløpere på begge sider av trappeløp, der minst en håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet. Åpninger i rekkverk eller opptrinn skal ikke overstige 0,10m. Trappene i boligen vurdert til tilfredsstillende til dagens krav.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

EIER OPPLYSER

- Montert elbillader, ligger dokumentasjon for dette i boligmappa.

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

---

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

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

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 53 | | | 23 | 23 | 30 |
| 1. etasje | 58 | | | | 58 | |
| 2. etasje | 57 | | | | 57 | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 168 | | | 23 | 138 | 30 |
| SUM BRA | 168 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Underetasje: - Garasjerom, gang, vaskerom/teknsik rom.
1. etasje: - Stue/kjøkken, bad.
2. etasje: - 3 soverom, gang og bad.

---

**BRA-e:**

---

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,37m og 2,43m i underetasjen.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,36m og 2,37m i 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 1,82m og 3,66m i 2. etasje.

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

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjerom er integrert i boligen og medtas i rapportens beksrivelser av bygningsdelser. Det er støpt gulv på grunn, og trolig thermoumur konstruksjon som isolerte fylte betongblokker som grunnmur. Overflater med plater på vegger og himlinger. I garasjen er det lagt gummibelegg eller lignende, som begrenser full tilgang til alle overlater mot gulv. Garasjen benyttes som bod/lagringsplass som treningsrom, vurdert ut ifra synlig inventar ved befaring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

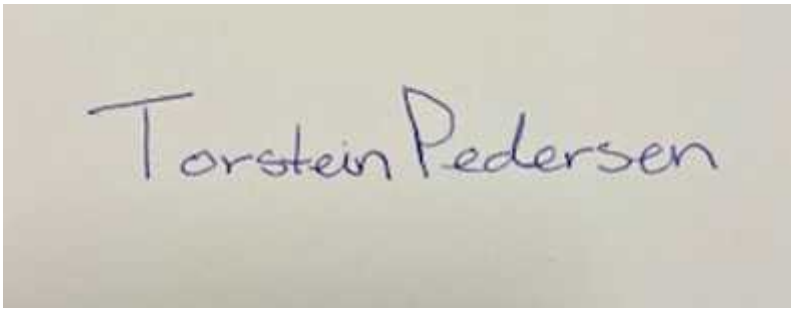
*Ansvarlig for rapporten:*

**Torstein Pedersen**

Bygg/tømrermester. Takstmann

---

17/12/2025




Torstein Pedersen

©mstr.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Boligen er oppført med grunnmur i underetasjen, trolig utført med thermomur eller lignende isolerte blokksystem som fylles med betong. Det er kun begrensede deler av grunnmuren som er tilgjengelige for inspeksjon utvendig, da store deler ligger skjult under terreng og kledning. I underetasjen er det støpt gulv mot grunn. Det er et integrert garasjeareal i deler av underetasjen. Byggegrunn, drenering og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken, og detaljert kontroll er derfor ikke mulig uten destruktive inngrep. Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

NVE atlas
Opplysninger fra NVE Atlas (Norges vassdrags- og energidirektorat) viser at eiendommen ligger i et område med løsmasser bestående av bart fjell, stedvis tynt løsmasse-dekke.

**Merknader:**

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er terreng med en skrånende tomt med synlig fjell i dagen på boligen bakside. Det er planert mot boligen underetasje og 1. etasje.

**Merknader:** - Det er ikke etablert tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i alle områder, noe som kan gi økt risiko for grunnvannspåvirkning der terreng møter fjell, og forholdet bør betraktes som en risikopplysning og følges opp over tid.
- Takvann som avsluttes mot terreng har begrenset bortledning, noe som kan medføre økt vannbelastning mot konstruksjonen, og forbedret bortledning anbefales.

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

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

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

Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeår med antatt 20–25 cm isolasjon. Utvendig er fasadene kledd med stående trekledning. Det indikeres normale løsninger med lufting bak kledning ved bruk av sløyfer og lekter. På tilgjengelige steder i nedre del av fasaden er det observert at musebånd eller tilsvarende sperre ikke er montert. Kledningens overflate viser jevnt over værgråning, noe som er normalt for type kledning og fasader. Isolasjonsmengde og oppbygning kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

**Merknader:** - Det er ikke påvist bruk av musebånd i nedre kant av kledningen, noe som kan gi tilgang for smådyr, og det anbefales montering av musebånd som forebyggende tiltak. Eier har utført noe tiltak med montering av børste under kledning i lokale områder.
- Det er områder i nedre del av kledningen som er helt tette mot underlaget, noe som kan hindre luftgjennomstrømningen bak kledningen, og det anbefales å åpne for nødvendig ventilering bak kledning.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no



www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

YTTERDØRER
- Ytterdør i malt trekarm. Isolert dørblad med slett utførelse og glassfelt. Dør mellom garasjerom og vaskerom.
- Modul 10x21
- Brann og lydklassifisert dør mellom garasje og vaskerom.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR/SKYVEFØR
- Balkongdør i malt trekarm. Skyvedør i malt trekarm
- 3 - lags glass.
- Balkongdøren og skyvedøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer. Toppsvingte og fastkarmsmodeller.
- Dateringer 2021
- 3– lags glass.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

---

**Merknader:** - Ytterdøren er vond å lukke helt og bør justeres for optimal funksjon.

## 4. Tak

### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

---

Taket er et saltak tekket med asfalt takbelegg (takpapp). Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll av oppbyggingen, men antas å være utført som et isolert skråtak med dampsperre på innvendig side og kombinert undertak og vindsperre utvendig. Det er synlige ventilasjonsåpninger i gavl, og taket antas derfor å ha ventilasjon gjennom luftespalte i takkonstruksjonen. Takflaten fremstår jevn og uten synlige skader eller deformasjoner ved vurdering fra bakkenivå.
Det er ikke påvist indikasjoner på svekkelser i konstruksjonen.

---

**Merknader:** - Fra bakkenivå er det ikke mulig å vurdere gjennomføringer og detaljer rundt tekking, noe som gir usikkerhet om tilstanden på disse punktene, og nærmere kontroll anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller lekkasje.

### TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Taket er tekket med asfalt takbelegg (takpapp). Takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål. Det er ikke mulig å verifisere oppbygning av undertak eller lekter da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll. Tekking og detaljer som er synlige fra bakkenivå vurderes som hele og uten registrerte skader. Det er ikke observert tegn til svekkelser eller fuktpåvirkning fra innvendige himlinger som kan indikere feil ved undertak eller tekking.

---

**Merknader:** - Fra bakkenivå er det begrenset mulighet til å vurdere gjennomføringer og detaljer rundt tekking, noe som gir usikkerhet om tilstanden på disse punktene, og nærmere kontroll anbefales dersom det oppstår tegn til skade eller lekkasje.

## 5. Loft

### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TERRASSE VEST
Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue og terreng. Terrassen er oppført som en bjelkelagskonstruksjon hvor bærende søyler står på betongfundament. Over bæresystemet er det terrassebord med spalte mellom bordene for avrenning. Det er rekkverk med toppmontert glassrekkverk med herdet glass. Det er synlig avrenning mot takrenne i front, og tekking under terrassedekket lar seg ikke kontrollere visuelt, eller kontroll av eventuelt fall. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

TERRASSE ØST
Terrassen på terreng ved stue/kjøkken er oppført som en bjelkelagskonstruksjon på mark, med terrassebord og åpen avrenning. Denne ligger nær terreng og er uten rekkverk. Konstruksjonen fremstår stabil og forsvarlig festet.

**Merknader:** - Det er ikke mulig å verifisere oppbyggingen av tekking under terrassebord på terrasse ved stue, og ikke kontrollert fall på denne tekkingen.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er tilgang til badet i 1. etasje fra stue/kjøkken. Det er ett flislagt bad fra byggeår. Overflater vegger med flis og himlingen er malt slett. Mosaikk størrelse flis i dusjsonen, større format utenfor dette. Det er spotter i himlingen. Avtrekk i himling til ventilasjonsanlegg. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten å registrere vesentlige skader. Himlingen fremstår hel og funskjonell.
Dusjing skjer i enden av rommet, mot overflater, dusjområdet er delvis nedsenket.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjvegger i klart glass. Dusjarmatur i krom utførelse med avtagbar hånddusj.
- Veggehengt toalett bygd i kasse.
- Baderomsinnerdning med underskap og servant, 1- greps blandebatteri.

**Merknader:**

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er mosaikk størrelse i dusjsonen, mens større format utenfor denne. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Det kontrolleres ca. 1:50 fall i dusjsonen, og ca 1:100 fall utenfor dusjsonen som tilfredsstillende fall og lekkasjesikring.
Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten å registrere vesentlige skader.

**Merknader:**

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.
Det er fremvist fdv-dokumentasjon og bilder fra utførelsen til badet.

Det er fremvist bilder, sjekklister og beskrivelse av produkter i fdv-mappe tilgjengelig på befaring. Det er underliggende smøremembran som vil være badets tettesjikt. Det er sluk i dusjsonen som som har synlig klemring og tegn til klemt slukmansjett i sluket, med klemring.
Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

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

---

**Merknader:** - Det er ikke sett utført tredjepartskontroll / uavhengig kontroll.

## 7.2 Bad 2. etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

Badet i 2. etasje har tilgang fra gangen. Det er et flislagt bad fra byggetiden. Overflater på vegger består av ulike typer flis med dusjsonen skilt fra øvrige flater. Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg og tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.
Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten å registrere vesentlige skader. Himlingen fremstår hel og funskjonell.
Dusjing skjer i åpen del av rommet, avgrenset mot to vegger.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Dusjarmatur i krom med avtagbar hånddusj og takdusj.
- Vegghengt toalett bygd i kasse i rommet.
- Baderomsinnredning med underskap og servant.

---

**Merknader:** - Det er registrert fugeglipp og enkelte skader i elastiske fuger mellom gulv og vegg i dusjsonen. Dette svekker tettingen i overgangene og øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen. Forholdet er ikke av større omfang, men bør utbedres som del av normalt vedlikehold.

### TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

---

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er mosaikkfliser i dusjsonen og større format utenfor denne. Dusjsonen er delvis nedsenket. Flisoverflater og fuger fremstår uten vesentlige skader.
Fall er kontrollert med krysslaser og målt til ca. 1:50 i dusjsonen og tilfredsstillende fall øvrig gulv.
Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser anses ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep, men det er visuelle tegn bak feielist som antyder korrekt utførelse.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.

Det er fremvist bilder, sjekklister og beskrivelse av produkter i fdv-mappe tilgjengelig på befaring. Det er underliggende smøremembran som vil være badets tettesjikt. Det er sluk i dusjsonen som som har synlig klemring og tegn til klemt slukmansjett i sluket, med klemring. Ved enkel test vurderes normal avrenning i sluk og servant.

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

---

**Merknader:** - Det er ikke sett utført tredjepartskontroll / uavhengig kontroll.

## 7.3 Vaskerom underetasje

**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

Vaskerommet er kombinert vaskerom og teknisk rom, med tilgang fra gangen i underetasje og garasjerom. Det er tilgang fra gang og fra garasjerom. Overflater vegger med sokkelflis på nedre del og malte plater. Overflater fremstår hele og funskjonelle, uten større sår eller riss. Himlingen fremstår hel og funskjonell.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Benk og underskap. Laminert benkeplate.
- Skyllekum og ett greps blandebatteri.
- Ventilasjonsaggregat.
- Sikringsskap.
- Vannfordelingsskap.

---

**Merknader:** - Det er ikke futkbestandighet i materialer ved skullekum. Ikke påvist tydelige svekkelser av dette, og dette vurderes under punkt for membra/tettesjikt.

**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

---

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er sokkelflis i overgang mellom gulv og vegg. Flisoverflater fremstår uten større sår eller riss, og fuger er kontrollert uten å registrere vesentlige skader. Det kontrolleres fall på gulv med krysslaser. Lekkasjevannhåndtering ved preaksepterte ytelser er ivaretatt derssom membran er ført opp mot terskel. Dette kan kun verifiseres ved inngrep, men det synes tegn til dette bak feielist ved dører, og vurdert tilfredsstillende.

---

**Merknader:**

©mstr.no

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Det gjøres oppmerksom på at tekking , membran og mansjetter, ikke er kontrollerbare da dette kun kan gjøres ved fysiske inngrep. Slike inngrep gjøres ikke ved en tilstandsrapport. Etableringsåret ligger til grunn for tilstandsvurderingen, i tillegg til undersøkelser som kan gjøres i sluk og ved gjennomføringer.

Det vil være underliggende membran som er tettesjikt, smøremembran under fliser. Det er sluk i rommet. Det er kjent plastsluk med avgtagbar vannlås. Det synes tegn til slukmansjett som klemmes i sluket med klemring.

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

---

**Merknader:** - Det er ikke sett utført tredjepartskontroll / uavhengig kontroll.
- Det er ikke fuktbestandige materialer eller vanntett sjikt ved skyllekum. Dette tilfredsstiller ikke krav til våtsone og medfører økt risiko for fuktskader over tid. Det bør etableres fuktbestandig overflate/tettesjikt.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

---

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, dels fliser på vegg ved stekeovn, øvrige vegger med malte plater. Himlingen malt slett.

- Kjøkkeninnredning i ett speils utførelse, Produsent Mesterkjøkken.
- Over og underskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er monter komfyrvakt og lekkasjesikring.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Integrerte hvitevarer med kjøl og frysekap. Stekeovn og koketopp.
- Nedlimt kum med ett greps blandebatteri.

VENTILATOR
- Det er mekanisk forsert avtrekk via ventilator med avkast ut av boligen. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.

---

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Rom under terreng

**TG 1** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

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

---

Boligen ligger i terreng som gjør at enden av garasjerom, vaskerom og deler av gangen i underetasjen ligger under terreng. Det er malte overflater mot vegger, og malte himlinger, som fremstår i normal stand. Det er i garasjerom hyller og lagring i mot grunnmur som gjør inspeksjon mot all deler av overflater her begrenset. Tilgjengelige overflater fremstår i ok stand.
Det er avtrekk i vaskerommet, og normal utførelse for balansert ventialsjon i hoveddelen av disse rommene, med påvist en ventilluke i grunnmur i garasjerom.
Det er ikke visuelt påvist riss, sprekker, setninger eller jordtrykk.

---

**Merknader:** - Det er ikke registrert mekanisk avtrekk i garasjen, men dette anses ikke påkrevd for romtypen. Naturlig ventilasjon er etablert, og det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i ventilasjonen.

### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

---

Det er flislagt gulv i gang og vaskerom, mens det er et støpt gulv mot grunn belagt med gummibelegg eller tilsvarende i garasjen. Overflater fremstår i normal stand til alder. Det er ikke registrert indikasjoner på setninger, og det er ikke påvist sprekker i fliser, fuger, overganger eller skjøter.

---

**Merknader:**

### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

---

FUKTSØK
Det er boret et 73 mm hull mot vaskerom, plassert så langt som mulig mot grunnmur under terreng i gangen i boligen. Borepunktet er valgt for å dekke hullboring i egnet sted mot vaskerom og rom under terreng, da øvrige grunnmursvegger trolig har plater eller grunnmursblokker som gjør boring mindre egnet. Ved boring og kontroll med egnet fuktmåleverktøy, med pigger i bunnsvill, er det ikke indikert forhøyet fukt. Det presiseres at dette er en lokal undersøkelse, og at dette ikke kan utelukke at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.

---

**Merknader:**

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Innvnedig vann og avløpsinstallasjon fra byggetid, med tilføresel i rør i rør- sytem, med vannfordelingsskap i vaskerom i underetasjen. Dette har avløp ut på gulv med sluk. Det er avløpsrør i plast, med kjente egnede produkter. Stoppekran påvist i vaskerom, testet funskjonell. Det er ikke påvist stakeluker, men staking kan utføres i rom med avløp.
Avløpslufting trolig ført over tak, uten at løsning kan fult ut verifiseres. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Ved enkle tester av installsjoner vurderes normal vanntrykk og avrenninger.
VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** - Ikke sett dokumentasjon for type inenbygget sisterne. Men vurdert ok da det er synlig spalte for synliggjøring av lekkasjevann.

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er bereder på vaskerom. Høiax bereder med volum 190 liter. Den har tilgang på sluk i rommet. Datert 2021. Berederen står på flislagt gulv og er visuelt kontrollert uten registrerte tegn til avdrypp, fukt eller andre avvik. Plasseringen vurderes som tilfredsstillende og lekkasjesikringen anses ivaretatt gjennom sluk i rommet.

**Merknader:**

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon, med aggregat lokalisert på vaskerom og det er flate terskler for luftgjennomstrømning mellom rom.

**Merknader:**

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er ikke utført egen faglig kontroll av det elektriske anlegget som del av denne bygningssakkyndige undersøkelsen.
Det lokale elektrisitetstilsynet (DLE) har gjennomført registrert tilsyn av elanlegget i boligen 28.06.2022, og det foreligger ingen registrerte pålegg eller utbedringer i etterkant av dette.
Når det foreligger dokumentert offentlig tilsyn innenfor de siste 5 år, legges dette til grunn, og det gjøres ingen selvstendig vurdering av elanleggets tekniske tilstand utover visuelle observasjoner og opplysninger gitt i egenerklæringen.

Sikringsskap i vaskerom med automatiske sikringer og kursfortegnelse i skap. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult. Etablering av anlegg i forbindelse med oppføringen av boligen i 2021. Det er ikke gitt opplysninger fra eier som indikerer svekkelser og det er ikke registrert feil eller skader på synlige installasjoner.

SAMSVARSERKLÆRING/ER
Det foreligger samsvarserklæringer i boligens boligmappe, med beskrivelser:
- Ny elektrisk installasjon i Stenbruddveien 61, datert 16.09.2021. Elektrikertjenesten Halden AS.
- Montering av el bil lader, datert 25.06.2024. Riis Elektro AS.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.06.2022

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest: Ferdigattest er gitt for fire identiske rekkehus med tre boenheter i hver rekke. Adresse 43-65 gnr198 bnr38, datert 07.02.2025.

ROM/ENDRINGER
Det er via kommunale opplysninger fremlagt tegninger, og det er noe avvik mot bruken av boligen mot disse.
Underetasje: - Det er på tegningene vist sportsbod/teknisk rom. Dagens bruk fremstår som vaskerom og teknisk rom. Vaskerom er et våtrom, og tiltaket kan omfattes av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven dersom etableringen innebærer endret bruk med krav til sluk, membran, ventilasjon og lekkasjesikring. Det fremgår ikke om tiltaket er omsøkt.
1. etasje: - Det er på tegningene vist WC (toalettrom). Dagens løsning er etablert som bad/våtrom. Omgjøring fra WC til bad innebærer en funksjonsendring til rom med strengere tekniske krav, og tiltaket vurderes normalt som søknadspliktig når det ikke foreligger dokumentasjon eller godkjenning.
2. etasje: - I 2. etasje er badet plassert i andre enden av etasjen sammenlignet med tegningene. Speilvending eller flytting av bad innenfor samme bruksareal vurderes normalt ikke som søknadspliktig når rommets funksjon og størrelse er uendret, men løsningen må være teknisk forsvarlig utført og tilfredsstille gjeldende krav.

TRAPPER/RØMNING
Det vurderes forskriftsmessig utforming på trapper, og tilfredsstillende rømningsveier i boligen.

EGENERKLÆRING
- Egenerklæring er mottatt og gjennomgått etter befaring av boligen.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

MUS/SKADERDYR
- Det er opplyst av eier på befaring og i egenerklæring at det har vært mus i vegg. Det opplyses også at dette er informert borettslaget som skal ta grep rundt dette. Det anbefales å følge dette opp videre.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

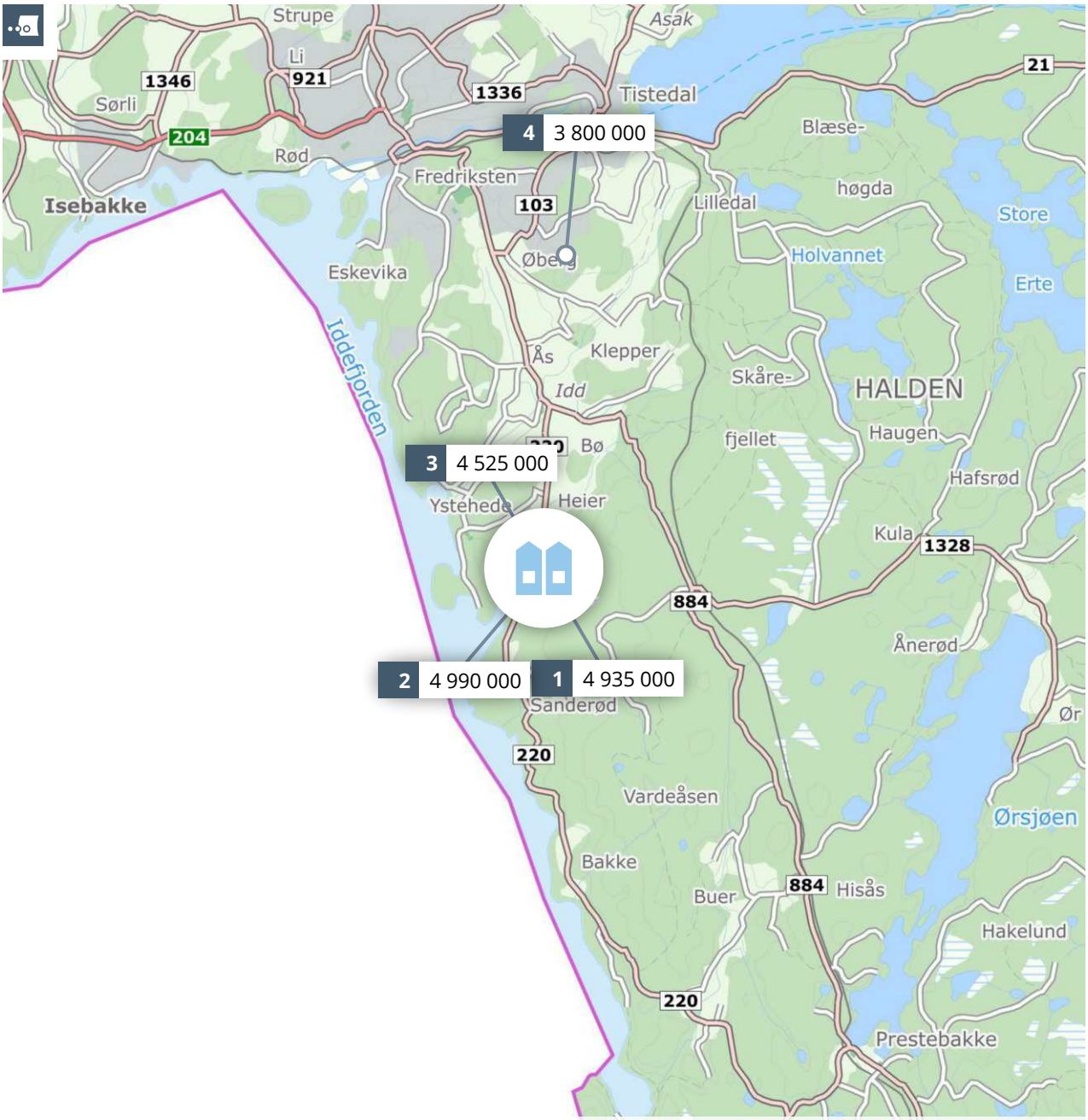
| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.3 | Terrengforhold |
| | - Det er ikke etablert tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i alle områder, noe som kan gi økt risiko for grunnvannspåvirkning der terreng møter fjell, og forholdet bør betraktes som en risikopplysning og følges opp over tid.<br>- Takvann som avsluttes mot terreng har begrenset bortledning, noe som kan medføre økt vannbelastning mot konstruksjonen, og forbedret bortledning anbefales.<br>TG 2 gis på at terreng stedvis flatt fall mot grunnmur og takvann ledes utilstrekkelig bort fra konstruksjonen, noe som samlet gir økt risiko for fuktbelastning og behov for oppfølging. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | - Det er ikke påvist bruk av musebånd i nedre kant av kledningen, noe som kan gi tilgang for smådyr, og det anbefales montering av musebånd som forebyggende tiltak. Eier har utført noe tiltak med montering av børste under kledning i lokale områder.<br>- Det er områder i nedre del av kledningen som er helt tette mot underlaget, noe som kan hindre luftgjennomstrømningen bak kledningen, og det anbefales å åpne for nødvendig ventilering bak kledning.<br>TG 2 gis på at musebånd mangler i nedkant av kledningen og enkelte områder har utilstrekkelig lufting som gir behov for forebyggende tiltak. |
| 7.3.3 | Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | - Det er ikke fuktbestandige materialer eller vanntett sjikt ved skyllekum. Dette tilfredsstiller ikke krav til våtsone og medfører økt risiko for fuktskader over tid. Det bør etableres fuktbestandig overflate/tettesjikt.<br>TG 2 gis på at malte plater er benyttet i fuktutsatt område ved skyllekum, noe som gir økt risiko for oppfukting og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid og tilsier oppgradering til fuktbestandige materialer/overflater. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




# Meglers verdivurdering
# **STENBRUDDVEIEN 61**

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Halden den 23.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 198 BNR 38 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3101 HALDEN GRUNNKRETS IDDESLETTA

Verdivurdert til

**3 040 000**

| 1 945 000 | 4 985 000 | 29 702 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 168 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 13 240 |
| Formue | 14 220 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Stenbruddveien 61<br>134 m² 2021 4 902 m² 3 sov | 23.09.2022 | 2 990 000 | **2 990 000** | 1 945 000 | 4 935 000 | **36 828** |
| 2 Stenbruddveien 43<br>158 m² 2024 4 902 m² 3 sov | 21.02.2025 | 2 495 000 | **2 495 000** | 2 495 000 | 4 990 000 | **31 582** |
| 3 Stenbruddveien 57<br>131 m² 2022 4 902 m² 3 sov | 30.05.2023 | 2 300 000 | **2 225 000** | 2 300 000 | 4 525 000 | **34 542** |
| 4 Brattåsen 29<br>101 m² 2019 177 m² 4 sov | 21.08.2025 | 3 875 000 | **3 800 000** | 0 | 3 800 000 | **37 624** |

Eiendommen har en fin beliggenhet på et nyetablert boligfelt på Fagerholt. Boligen ligger vestvendt med gode solforhold. Fagerholt byr på flott natur med gode turmuligheter rett på utsiden av døren. Området er kjent for sin ro og stillhet. Det er ca. 8 minutter kjøring til Risum med butikker, bensinstasjoner, Kongeveien barneskole, Risum ungdomsskole, golfbane og Fredriksten Festning.

Boligen har en moderne og gjennomgående god standard, med solide konstruksjoner fra 2021. Overflatene inne er i normal stand med materialvalg som fliser, laminat og malte plater. I underetasjen er det flislagt gulv i gang og vaskerom, mens garasjen har betonggulv. Himlingene er slette og malt, og veggene består av malte plater med sokkelflis på vaskerommet.

Innhold:
Underetasje: Garasjerom, gang, vaskerom/teknsik rom.
1. etasje: Stue/kjøkken, bad.
2. etasje: 3 soverom, gang og bad.

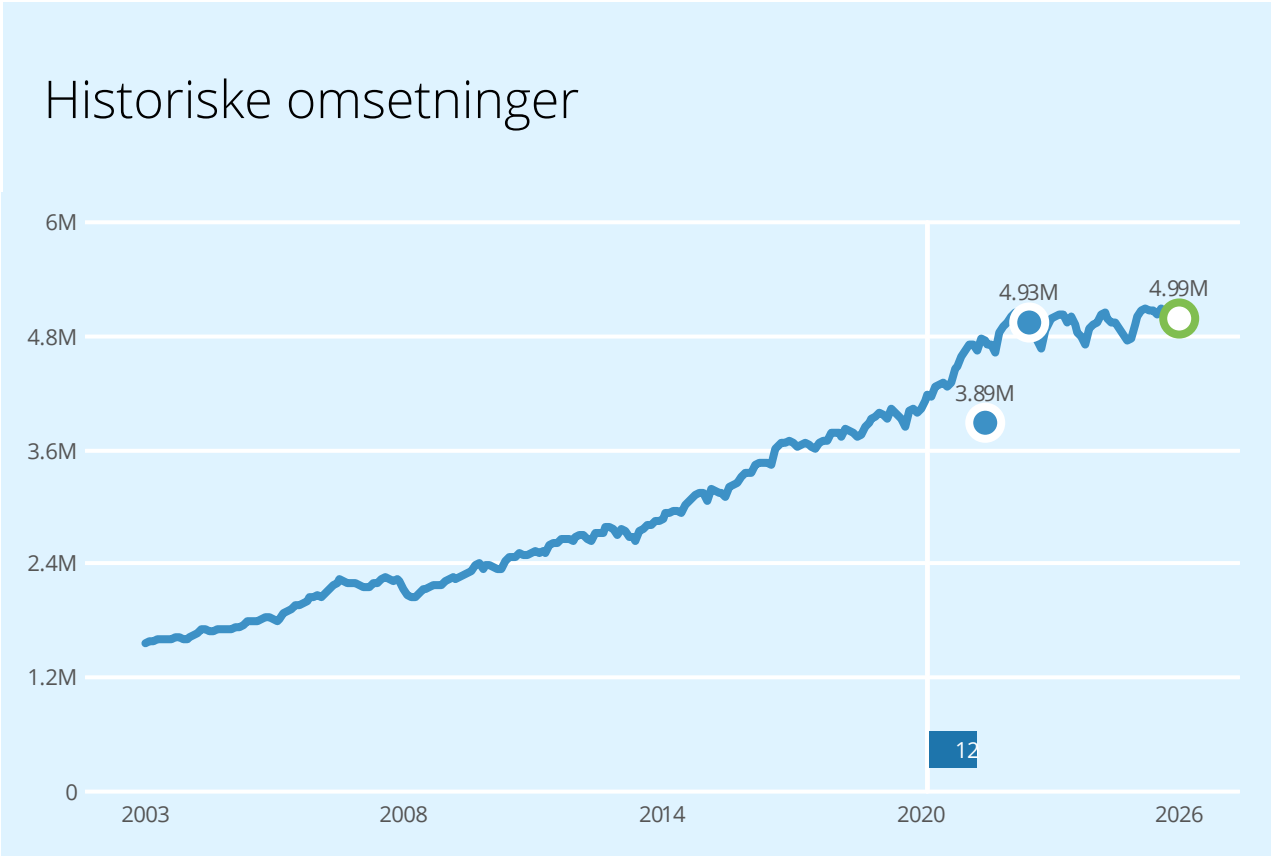
Tomt: Tomten er skrånende, planert i front av underetasje, med asfaltert gårdsplass og interveier, belegningsstein mot inngangspartiet til boligens underetasje. Det er etablert støttemur og planert mot boligen 2. etasje mot bakside av boligen. Det er synlig fjell i dagen i mot boligens bakside. Opparbeidelse med plenområder og dels gruset mot grunnmur.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+5 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.09.2022 | 23.09.2022 | 03.11.2022 | 2 990 000 | 2 990 000 | 1 945 000 | 4 935 000 |
| 22.09.2021 | | 22.09.2021 | - | 1 945 000 | 1 945 000 | 3 890 000 |

# Rekkehus til salgs i HALDEN kommune nå

9
rekkehus til salgs

4.1M
4.0M
**3 858 000** Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**139**
dager

# Rekkehus solgt i HALDEN kommune siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

3.1M
**3 070 000** Prisantydning i snitt
**3 057 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**66**
dager

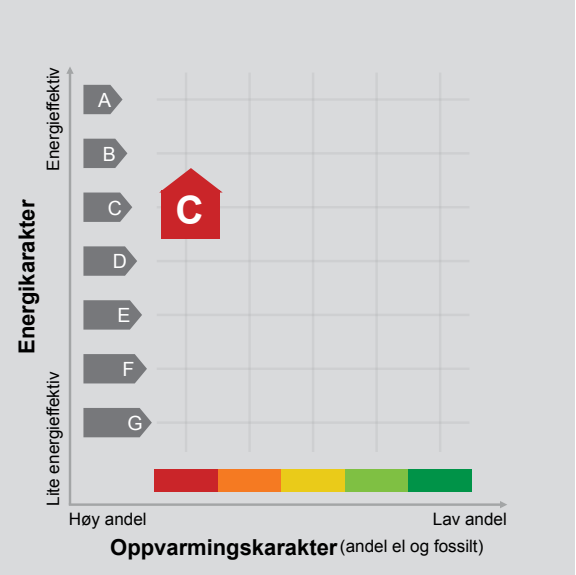
for 1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**33 213** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
**30 601** HALDEN kommune i snitt siste 3 mnd
**29 702** Stenbruddveien 61
Totalpris 4 990 000

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Stenbruddveien 61 |
| Postnummer | 1765 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 198 |
| Bruksnummer | 38 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300811640 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-193597 |
| Dato | 27.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 13 006 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 13 006 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 166 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 927407124 Andelsnr.: 10

FAGERHOLTTOPPEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 26.11.2025 kl. 12.34

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2022/1246842-1/200<br>03.11.2022 07:05 | HJEMMEL TIL ANDEL<br>VEDERLAG: NOK 2 990 000<br>OMSETNINGSTYPE: Fritt salg<br>GRIMSRUD LEIF MICHAEL<br>IDEELL: 1/1<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

| | |
|---|---|
| 2021/995271-2/200<br>16.08.2021 21:00 | REGISTRERING AV<br>BORETTSLAGSANDEL |

Du har søkt på: Knr.: 3101 Gnr.: 198 Bnr.: 38 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 43 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 45 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 47 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 49 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 51 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 53 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 55 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 57 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stenbruddveien 59 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |

| | |
|---|---|
| Postkrets: | 1765 HALDEN |
| Gateadresse: | Stenbruddveien 61 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |
| Gateadresse: | Stenbruddveien 63 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |
| Gateadresse: | Stenbruddveien 65 |
| Gatenr: | 6390 |
| Kommune: | HALDEN |
| Postkrets: | 1765 HALDEN |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:26.11.2025 kl. 12.34 |

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2021/1602988-1/200 | HJEMMEL TIL |
| 21.12.2021 21:00 | EIENDOMSRETT |
| | VEDERLAG: NOK 3 400 000 |
| | Omsetningstype: Fritt salg |
| | FAGERHOLTTOPPEN |
| | BORETTSLAG |
| | ORG.NR: 927 407 124 |

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

| | |
|---|---|
| 2020/2244140-1/200<br>18.03.2020 21:00 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 50 000 000<br>Panthaver: DNB BANK ASA<br>ORG.NR: 984 851 006 |
| 2022/1329073-1/200<br>22.11.2022 21:00 | FELLES PANTEDOK<br>BOR.INNSK<br>Beløp: NOK 27 705 000<br>Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf lov om burettslag § 2-11, 1. ledd<br>LØPENR: 15085045 |
| 2025/198136-1/200 19.02.2025 21:00 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR:<br>PANTEDOKUMENT<br>2024/2258388-1 |
| 2024/2258388-1/200<br>19.11.2024 08:01 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 14 580 000<br>Panthaver: DNB BANK ASA<br>ORG.NR: 984 851 006<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 2010/348797-3/200 14.05.2010 | BEST. OM ADKOMSTRETT<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 1<br>gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1<br>Med flere bestemmelser |

| | |
|---|---|
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 35 |
| 2010/348797-5/200 14.05.2010 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 1<br>gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1<br>Bestemmelse om telefonledning/telesentral<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 35 |
| 2017/546063-1/200 24.05.2017 21:00 | JORDSKIFTE<br>Jordkiftesak 0100-2014-0026 Fagerholt<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 35 |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 2019/722998-1/200 25.06.2019 10:42 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3101 GNR: 198 BNR: 35<br>ELEKTRONISK INNSENDT |
| 2020/623520-1/200 01.01.2020 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 0101 GNR: 198 BNR: 38 |
| 2020/2083588-1/200 07.02.2020 21:00 | SAMMENSLÅING |

| | | |
|---|---|---|
| | | Sammenslått med denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3001 GNR: 198 BNR: 40<br>Sammenslått med denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3001 GNR: 198 BNR: 42<br>Sammenslått med denne matrikkelenhet:<br>KNR: 3001 GNR: 198 BNR: 44 |
| 2024/723363-1/200 | 01.01.2024 00:00 | OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING<br>Tidligere:<br>KNR: 3001 GNR: 198 BNR: 38 |

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Innsender: adv. Jon Heli Gudbrandsen
Postboks 215, 1752 Halden
Org.nr. 971 421 509

Org. 974591693

Doknr: 348797 Tinglyst: 14.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

Undertegnede Bjørn Holm-Johansen, fnr. 211238[redacted] som eier av gnr. 198 bnr. 1 i Halden erklærer følgende:

Bnr. 35 og parseller utskilt fra bnr. 35 skal ha rett til adkomst frem til offentlig vei over bnr. 1 samt rett til å legge ledninger for vann, avløp, telekommunikasjon m.m. over bnr. 1.

Rettighetshaverne har rett til adkomst frem til ledningene for drift, vedlikehold, reparasjoner og eventuelle utskiftninger. Etter vedlikehold, reparasjoner m.m. skal eiendommen settes tilbake i den stand den opprinnelig var.

* * * * *

Undertegnede Bjørn Holm-Johansen, fnr. 211238[redacted] som eier av gnr. 198 bnr. 35 i Halden erklærer følgende:

Bnr. 1, og parseller utskilt fra bnr. 1 skal ha de samme rettigheter over bnr. 35 som bnr. 35 har over bnr. 1, jfr. ovenstående.

Bnr. 1 har videre rett til nødvendig adkomst over bnr. 35 i forbindelse med landbruksdriften på bnr. 1.

Halden, 11. mai 2010

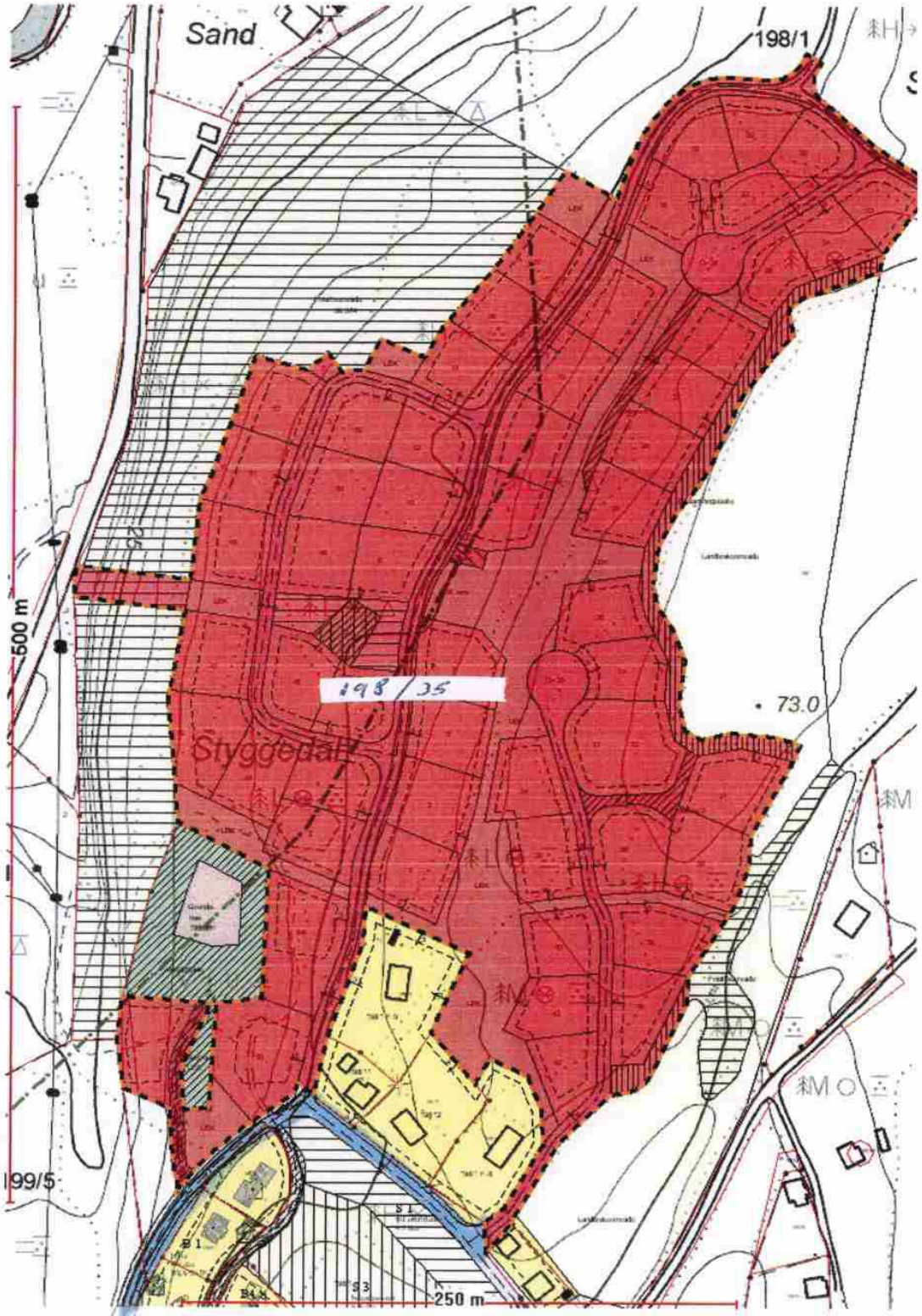
Som eier av gnr. 198 bnr. 1

Bjørn Holm-Johansen

Som eier av gnr. 198 bnr. 35

Bjørn Holm-Johansen

Rett kopi bekreftes
Jon Heli Gudbrandsen
Advokat




Veiett for 198/35 over 198/1 vist med blått

Stenbrudd

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.

# Borettslagsandel

## Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Stenbruddveien 61 | H0101 | 198/38 | 168,9 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

## Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| GRIMSRUD LEIF MICHAEL<br>250697***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Stenbruddveien 61<br>1765 HALDEN | Bosatt |

## Vegadresse: Stenbruddveien 61

## Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1765 HALDEN | Kirkesogn | 02020601 Idd |
| Grunnkrets | 701 Iddesletta | Tettsted | |
| Valgkrets | 6 Idd | | |

# Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 300811640 | | Rekkehus (131) | Ferdigattest (FA) | 07.02.2025 |

## 10: Bygning 300811640: Rekkehus (131), Ferdigattest 07.02.2025

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 168,9 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 168,9 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 80,5 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 10.06.2020 | 19.06.2020 |
| Midlertidig brukstillatelse | 20.09.2021 | 29.09.2021 |
| Ferdigattest | 07.02.2025 | 27.05.2025 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 57,4 | 0 | 57,4 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 57,4 | 0 | 57,4 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 54,1 | 0 | 54,1 | 0 | 0 | 0 |

## Borettslag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | FAGERHOLTTOPPEN BORETTSLAG | Org.nr | 927407124 |
| Adresse | c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN | Ant. andeler | 12 |

### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 198/38 | 4902.2 | |

Utskriftsdato: 26.11.2025

# Halden kommune

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

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 198 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 18 758,73 kr |
| Byggesaksgebyr | 8 900,00 kr |
| Eiendomsskatt | 37 181,00 kr |
| Feiing | 489,33 kr |
| Vann | 21 333,08 kr |
| **Sum** | **86 662,14 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Eiendomsskatt-bolig | 0% | 2731200 prom | 3.00 | 1/1 | 0 % | 8 194,00 kr |
| Avfallsgebyr 1/2 volumdel | 25% | 1 Beh. | 1140.15 | 1/1 | 0 % | 1 140,15 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 25% | 1 stk | 2104.91 | 1/1 | 0 % | 2 104,91 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 0% | 1 stk | 570.00 | 1/1 | 0 % | 570,00 kr |
| Tilsynsgebyr vannmåler | 0% | 1 stk | 750.00 | 1/1 | 0 % | 750,00 kr |
| A kto vann innev. år | 15% | 136 m3 | 26.84 | 1/1 | 0 % | 3 650,38 kr |
| A kto avløp innev. år | 15% | 136 m3 | 43.72 | 1/1 | 0 % | 5 946,33 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 15% | 1 stk | 2898.00 | 1/1 | 0 % | 2 898,00 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årsgebyr fastledd avløp | 15% | 1 stk | 2254.00 | 1/1 | 0 % | 2 254,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **27 507,77 kr** |

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

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

# Halden kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 198 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 | Forbruk 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **30032941** | 390 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 136 | 108 |
| **30032938** | 226 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 82 | 82 |
| **30032972** | 66 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 17 | 30 |
| **30032971** | 81 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 41 | 40 |
| **39045558** | 4 | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 3 | 1 |
| **30032977** | 148 | 31.12.2024 | Årsavlesning - målt | 98 | 50 |
| **23444428** | 2 | 25.09.2024 | Årsavlesning - målt | | |
| **23445229** | 1 | 25.09.2024 | Årsavlesning - målt | | |
| **23445196** | 1 | 25.09.2024 | Årsavlesning - målt | | |
| **23445772** | 0 | 19.12.2024 | Årsavlesning - målt | | |
| **23445763** | 0 | 19.12.2024 | Årsavlesning - målt | | |
| **23445709** | 0 | 19.12.2024 | Årsavlesning - målt | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

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

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

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

# Halden kommune

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

Utskriftsdato:
26.11.2025

# Piper og ildsteder.

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 198 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om piper og ildsteder:

| | |
|---|---|
| Boligen har behov for tilsyn av fyringsanlegget | ☒ |

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

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 198/38//




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

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

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

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

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

# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 4 902,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6549444,36 | **Øst** | 639752,44 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6549471,23 | 639774,47 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,95 | |
| 2 | 6549478 | 639776,55 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,08 | |
| 3 | 6549491,88 | 639779,21 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,13 | |
| 4 | 6549522,89 | 639785,16 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 31,58 | |
| 5 | 6549546 | 639789,59 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 23,53 | |
| 6 | 6549559,41 | 639778,23 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,57 | |
| 7 | 6549564,9 | 639752,04 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,76 | |
| 8 | 6549545,42 | 639748,83 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,78 | 92,85 |
| 9 | 6549533,78 | 639748,1 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,66 | |
| 10 | 6549529,87 | 639747,85 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,92 | |
| 11 | 6549502,16 | 639744,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,97 | 206,36 |
| 12 | 6549473,56 | 639736,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,72 | 206,04 |
| 13 | 6549471,12 | 639735,31 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,60 | |
| 14 | 6549458,58 | 639730,79 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,33 | |
| 15 | 6549446,97 | 639728,23 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,92 | 47,15 |
| 16 | 6549438,91 | 639727,51 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,09 | |
| 17 | 6549424,79 | 639759,08 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,58 | |
| 18 | 6549456,95 | 639770,06 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,98 | |

# Grunnkart

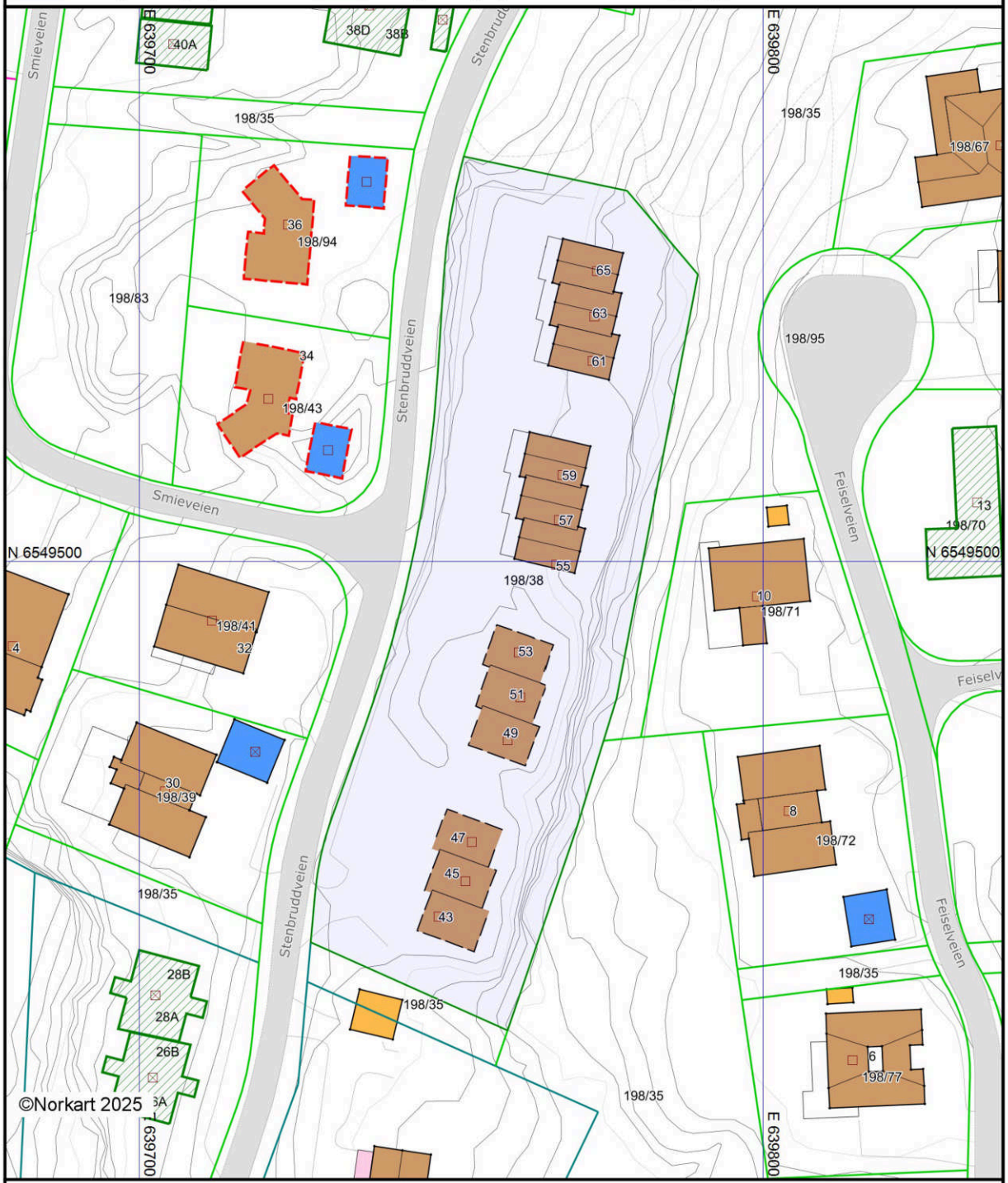
Halden kommune

Eiendom: 198/38
Adresse: Stenbruddveien 61
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

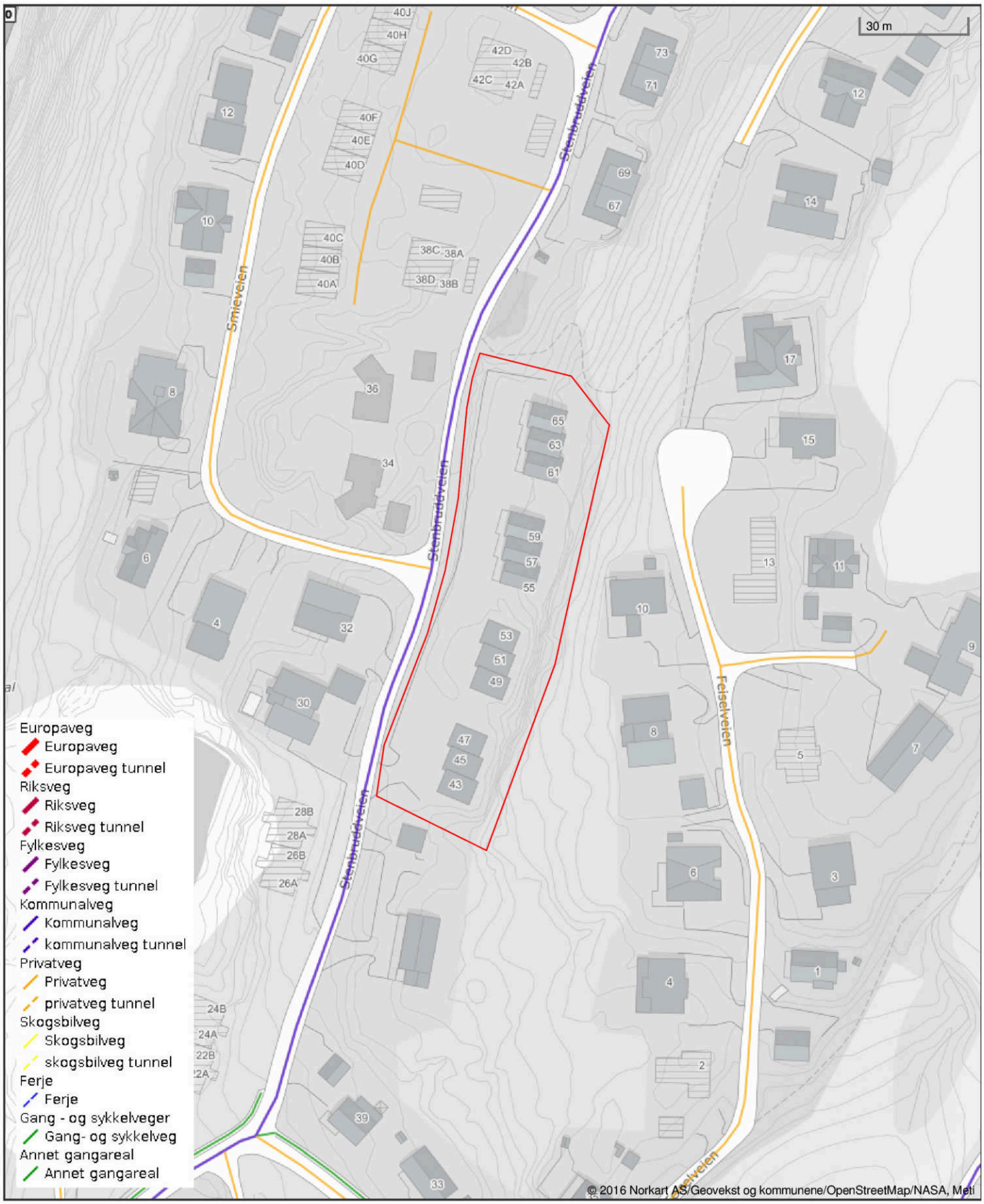
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 26.11.2025

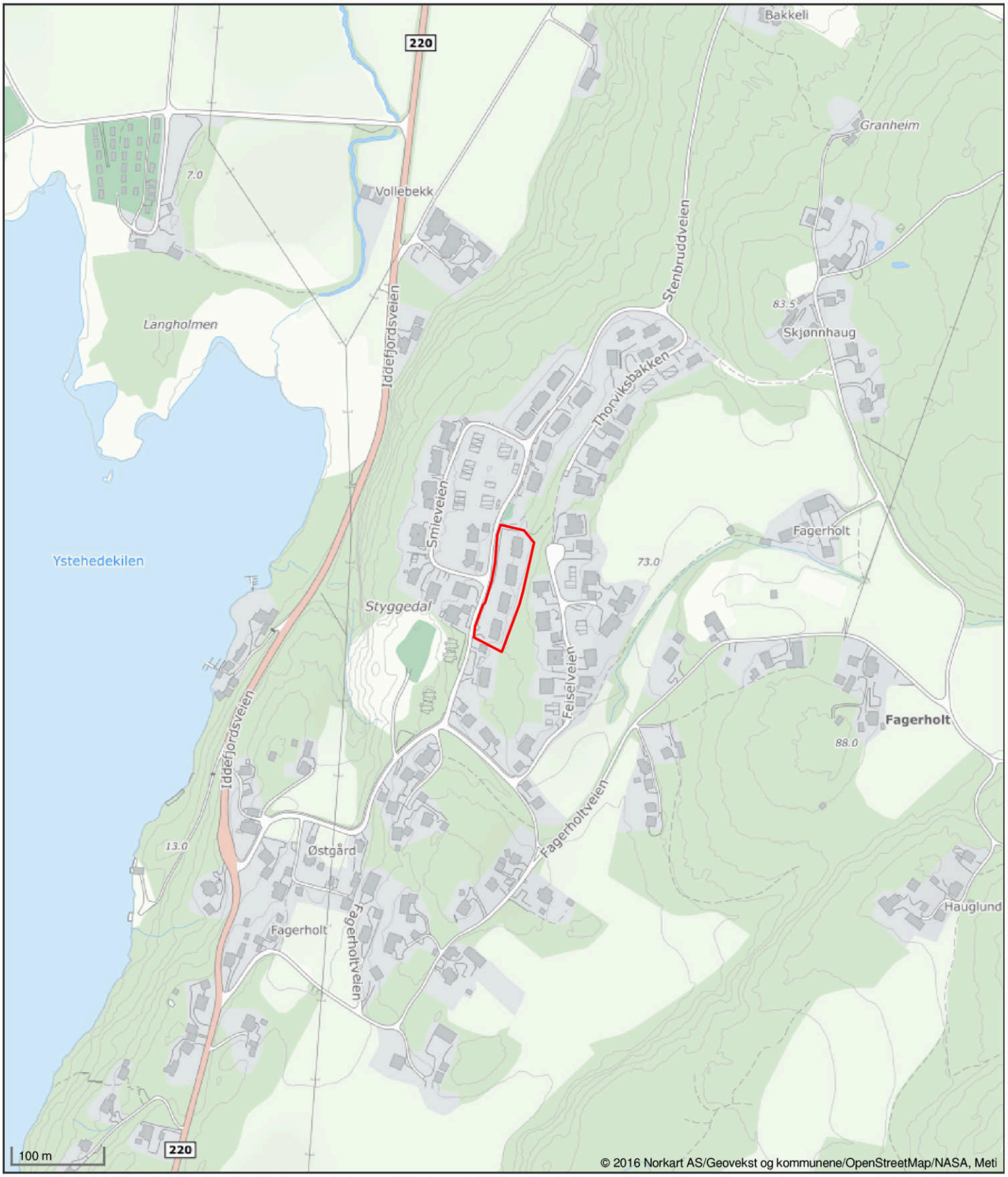
# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 198/38//




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

Utskriftsdato: 26.11.2025

# Oversiktskart for eiendom 3101 - 198/38//




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

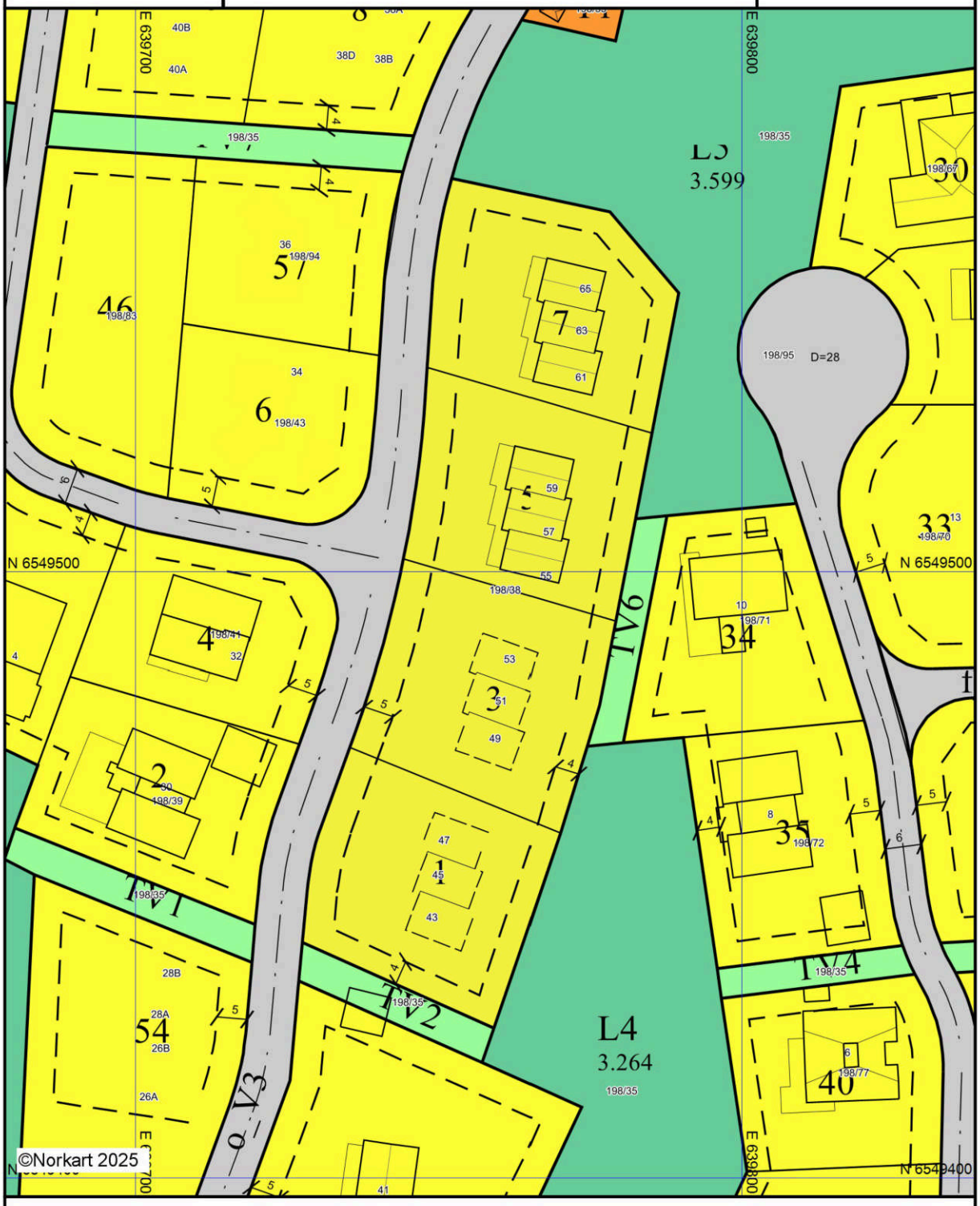
Halden kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 198/38
Adresse: Stenbruddveien 61
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Turveg
- Friluftsformål

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

*Bygninger*

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

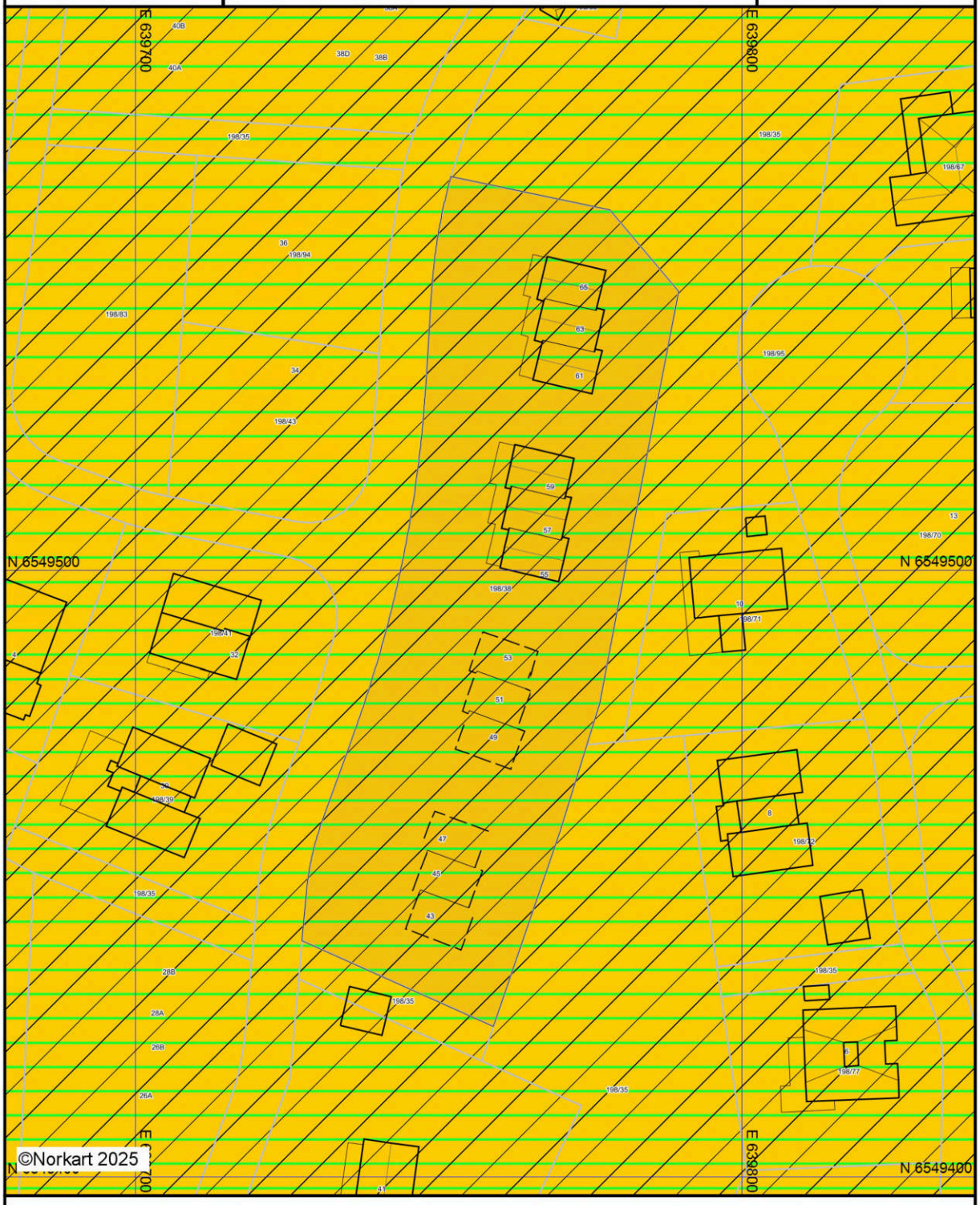
Halden kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 198/38
Adresse: Stenbruddveien 61
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

- Grense for retningslinjeområde
- Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

*Bygninger*

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

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 198 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Stenbruddveien 61, 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.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-KPLAN |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.03.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 902 m$^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br>**Områdenavn** BA74 |
| | **Delareal** 4 902 m$^2$<br>**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø<br>**KPHensynsonenavn** H570 |
| | **Delareal** 4 902 m$^2$<br>**Retningslinjer** Strandssone - Oslofjorden |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | G-615 |
| **Navn** | Fagerholt II |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.03.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1461/Reguleringsbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 901 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** B9 |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** o_V3 |

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL**
**REGULERINGSPLAN FOR**

# Fagerholt II, Idd

## HALDEN KOMMUNE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Godkjent av det faste planutvalg | dato: | 14.03.2005 | sak nr.: |
| Godkjent av Halden kommunestyre | dato: | 17.03.2005 | sak nr.: 008/05 |

Oppdatert og omredigert etter ny Plan- og bygningslov 19.10.2018

## §1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5.1 **BEYGGELSE OG ANLEGG**, herunder formål for;
- Boligbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Energianlegg; Trafo
- Avløpsanlegg; Pumpestasjon
- Uteopphold
- Lekeplasser

PBL § 12-5.2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**, herunder formål for;
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn

PBL § 12-5.3 **GRØNNSTRUKTUR**, herunder formål for;
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm

PBL § 12-5.5 **LNF-OMRÅDER**, herunder formål for;
- Landbruk
- Friluftsformål

1.4 **REKKEFØLGEBESTEMMELSE**: Følgende tiltak må være gjennomført senest samtidig med innflytting av første nye boligbebyggelse:

1. Leskur på busslomme ved riksvegen må flyttes eller erstattes med gjennomsiktig type. Videre forutsettes noe sprengning av fjellnabben nord for busslomma. Mot syd må vegetasjon fjernes og holdes tilbake.
2. ~~Skoleveg som følger eksisterende gangveg/ sti skal være oppgradert til akseptabel gangvegstandard etter anvisning fra teknisk forvaltning i Halden kommune.~~

## §2. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Boligbebyggelse (PBL § 12-7)

2.1 I område avsatt til eksisterende eller planlagte boliger kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for boligformål, innenfor de arealer som er vist på plankartet med byggegrense.

2.2 Det er tillatt å sammenføye to eller flere tomter for oppføring av kjedehus, rekkehus eller tunløsning/ småhusbebyggelse. For øvrig skal det oppføres eneboligbebyggelse.

2.3 Tillatt bebygd areal BYA = 22%. Maksimalt tillatt takvinkel er 37 grader. Boligbebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde i inntil 6m over planert terreng (gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Garasje- og/eller bod-anlegg kan oppføres med gesimshøyde inntil 3m over planert terreng.

2.4 Plassering og utforming av bygninger, terrasser og uteplasser skal være tilpasset tomtas beskaffenhet. Omfattende fylling og sprengning bør unngås.

2.5 Bestemmelser for tomtene 45, 47, 49, 51 og 53: Det tillates ikke oppfylling eller omfattende sprengningsarbeider. Heller ikke høye grunnmurer, forstøtningsmurer eller terrasser på søyler. Uteplasser og bygninger skal plasseres på eksisterende terrengnivå, så langt dette lar seg gjøre. Eksisterende vegetasjon i 10m-beltet mellom byggegrense og friluftsområdet skal i størst mulig utstrekning bevares som vegetasjonsskjerm. Det bør benyttes jordfarger (brunt, grønt, grått) på bygningene, og rød taktegl.

2.6 Garasjer/ car-port og boder tillates oppført med inntil 65 m$^2$ bebygd areal. Garasje/ car-port og boder skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje-/ carport-plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje/ car-port ikke skal oppføres samtidig med dette. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.) Frittstående garasje/ bod kan, der det er hensiktsmessig, tillates

oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 1m fra formålsgrense.

## §3. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Forsamlingslokale (PBL § 12-7)

3.1 I område avsatt til forsamlingslokale kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for grendehus for Fagerholt Velforening. Maksimalt tillatt takvinkel er 37 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde i inntil 6m over planert terreng (gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Det bør benyttes jordfarger (brunt, grønt, grått) på bygningene, og rød taktegl.

3.2 Det er ikke satt byggegrenser, og hele det avsatte området kan bebygges. Formålsgrense er sammenfallende med byggegrense, siden området er omsluttet av fellesområde som ikke kan bebygges.

## §4. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Energianlegg (PBL § 12-7)

4.1 I område T1 tillates oppført nettstasjon. Området skal for øvrig holdes ryddig og tillates beplantet. Vegetasjon som hindrer tilgang/ vedlikehold kan fjernes.

## §5. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Avløpsanlegg (PBL § 12-7)

5.1 I område merket P1 kan det oppføres pumpestasjon for boligfeltet. Området skal for øvrig holdes ryddig og tillates beplantet. Vegetasjon som hindrer tilgang/ vedlikehold kan fjernes.

## §6. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Uteopphold (PBL § 12-7)

6.1 Felles uteopphold UO1 (gnr.198, bnr.30) er fellesareal tilhørende Fagerholt Velforening. Området skal benyttes til lek, samlinger og rekreasjon for Fagerholt Velforening. Området tillates ikke bebygget.

## §7. BEBYGGELSE OG ANLEGG; Lekeplasser (PBL § 12-7)

7.1 Lekeplassene (L1-9) skal inneholde huskestativ, sandkasse og hvilebenk, og disse skal være ferdig opparbeidet samtidig med ny boligbebyggelse i det enkelte felt.

## §8. SAMFERDSELANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL § 12-7)

8.1 Kjøreveger, fortau og snuplasser skal opparbeides som angitt på plankartet. Parkering på snuplasser er ikke tillatt.

8.2 Felles adkomstvei f_V1 er felles for velforeningens/ fellesområde/ grendehus og tomt 56. Felles adkomstvei f_V2 er felles for tomtene 32, 36, 37 og 38. Felles adkomstvei f_V3 er felles for tomtene 26, 27, 28 og 29.

## §9. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7)

9.1 TURVEGER: Vegetasjon og ferdselshinder tillates fjernet i områder avsatt til turstier – områdene TV1-9. Grusing og tilrettelegging for bedret fremkommelighet er tillatt.

9.2 VEGETASJONSSKJERM: I vegetasjonsskjerm VS1 langs landbruks-områdene skal eksisterende vegetasjon beholdes. Innplanting av supplerende vegetasjon er tillatt. Beltet skal fungere som buffersone mellom jordbruk og boligbebyggelsen. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold og fjerning av rotvelt er tillatt.

## §10. LNF-OMRÅDER (PBL § 12-7)

10.1 LANDBRUK: Områdene er dyrket mark, og skal benyttes til vanlig jordbruksdrift.

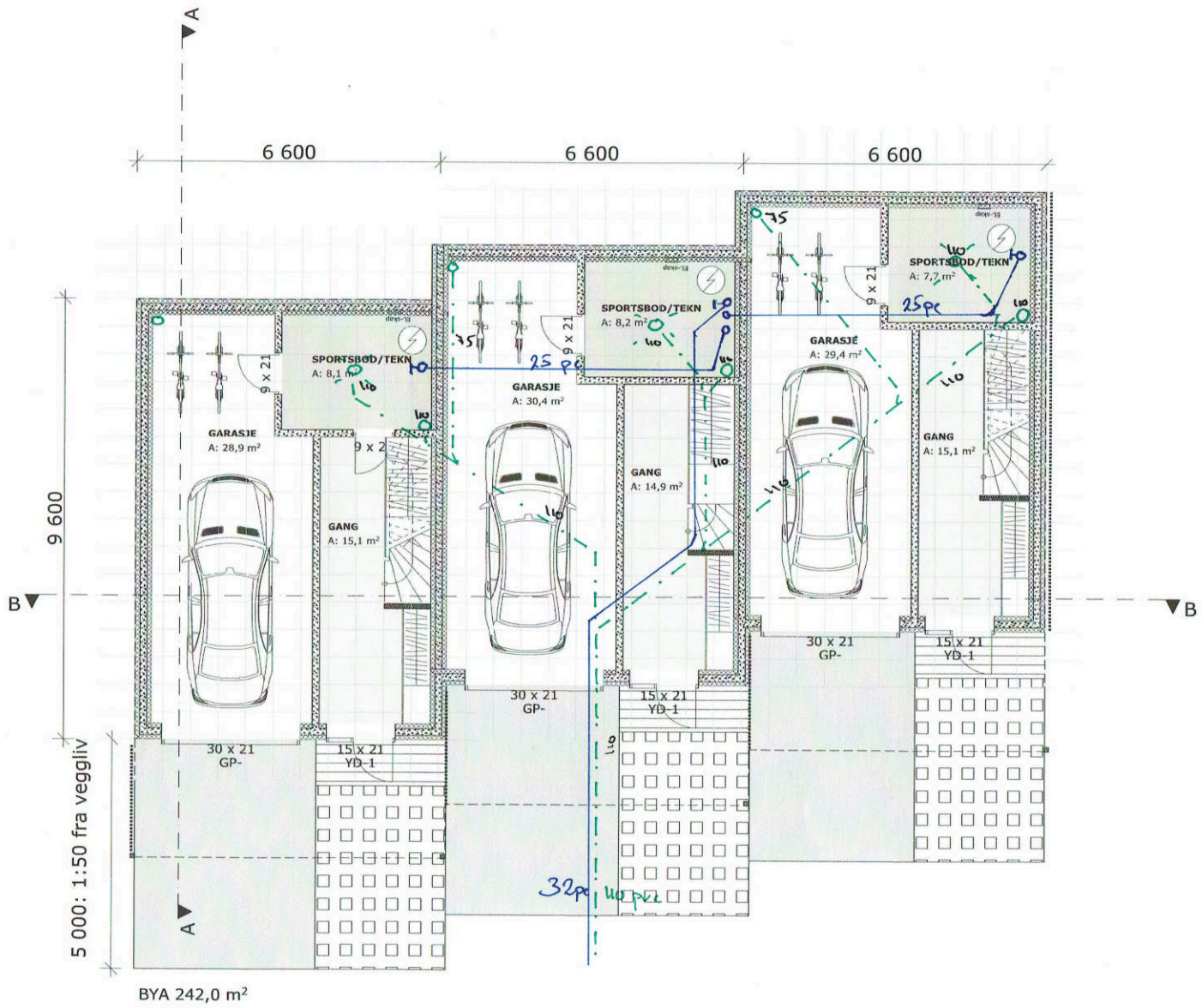
10.2 FRILUFTSFORMÅL: Friluftsområdene skal tjene rekreative formål for beboerne i området og allmennheten. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i disse områdene. Kasting av hageavfall eller lagring er forbudt. All vegetasjon skal bevares. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold og fjerning av rotvelt er tillatt.

Mindre endring av § 1.4, punkt 2. 28.05.2019.

Fjernet tidligere § 8.3 (bevaringsområde for fornminne), 19.10.2018, EEK
Rev. §§ 3.1 og 9.1, 03.02.05, EEK
Rev. §§ 1.3, 6.1 og 8.3, 19.01.05, EEK
Rev. 11.11.04, EEK
Rev. 12.10.04, EEK
08.10.04, EEK
**HALDEN ARKITEKTKONTOR as**

MERKNADER:

VEDLEGG
Q-1




1:100 U01

Rørl. m. Engebretsen a/s
Bunnledningsplan 23.04.20

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan U01 | ARK-2-1-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

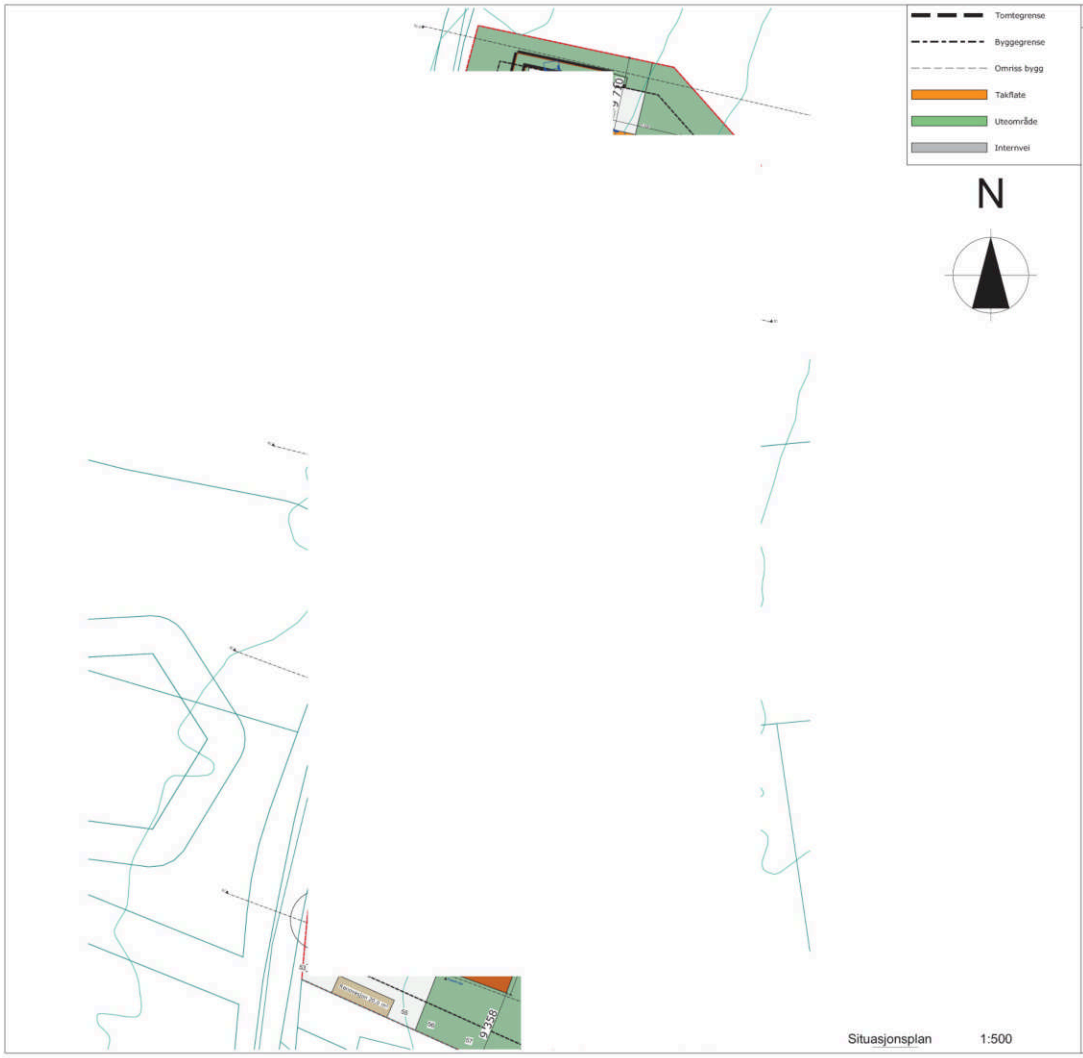
TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.




VEDLEGG D1

**Tomteareal samlet for tomt 1-7: 4902**

%BYA=22
1,5 parkeringsplass per enhet: 27 m²
2 stk sykkelparkeing per enhet

**BYA samlet: (4902/100)*22=1078 m²**

Samlet parkeringsareal utenfor garasje: 12*9=108m²
Areal til bebyggelse: (1078-108)/4=**242m²**

BYA 12 enheter:
242 m² * 4 = 968 m²
+ parkering = **1076 m²**

| Oppvarmet BRA 3 enhter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 m² | 1078 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 +177,5 | | 518 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | Dato bm | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| NH Rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Situasjonsplan | ARK-2-0-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:500 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg as

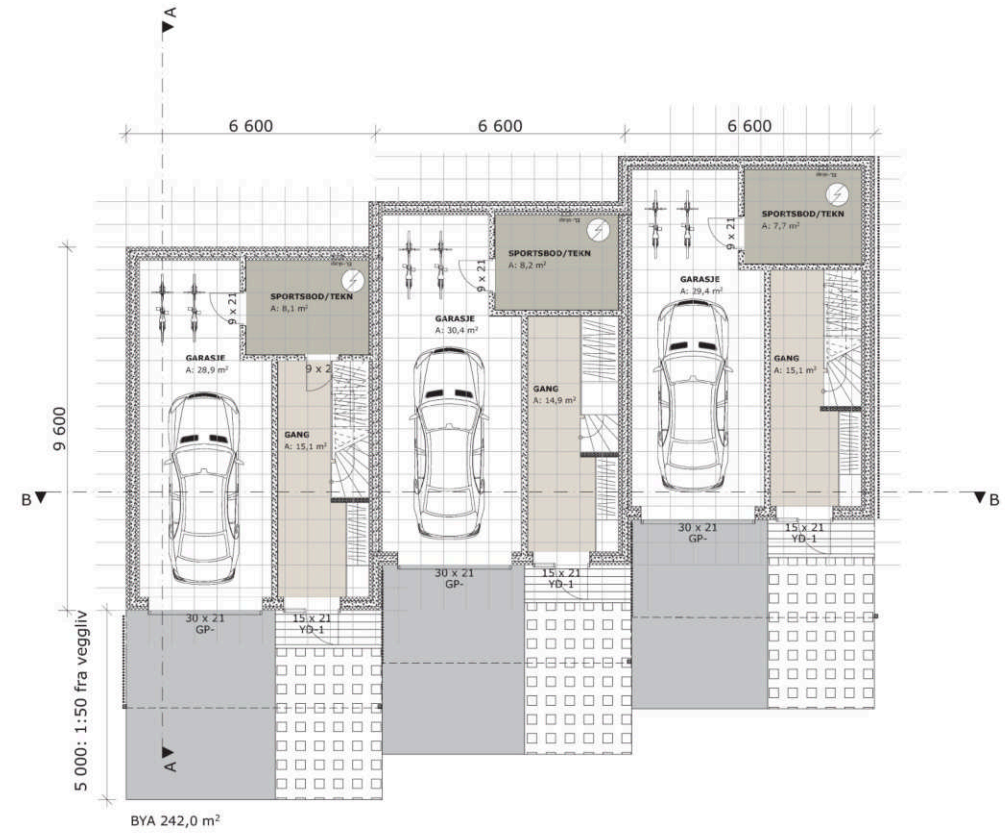
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-

VEDLEGG E1




BYA 242,0 m²

1:100 U01

MERKNADER:

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan U01 | ARK-2-1-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-

VEDLEGG E2




1:100 H01

MERKNADER:

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan H01 | ARK-2-1-02 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

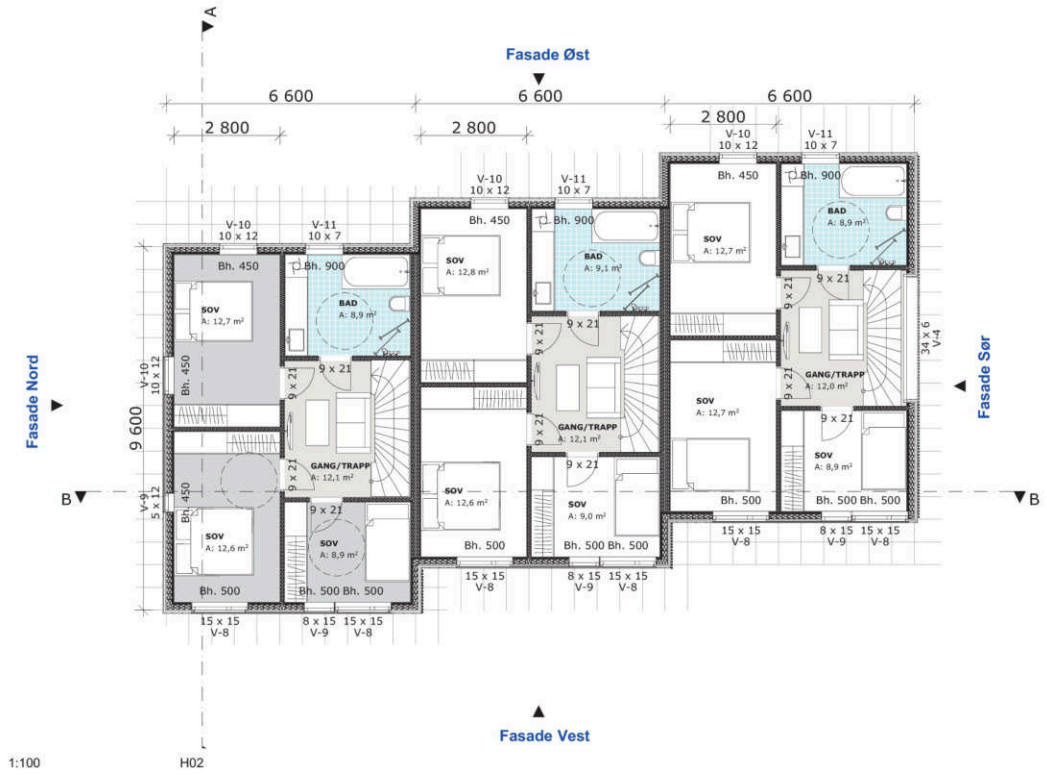
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-

VEDLEGG E3

MERKNADER:




| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan H02 | ARK-2-1-03 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

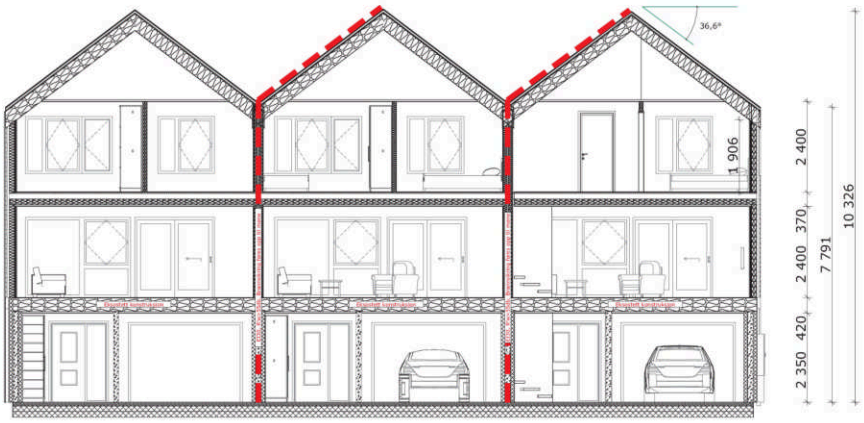
TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-




1:100 Snitt B

VEDLEGG E4

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 + 21 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Snitt | ARK-2-2-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 + 21 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Fasader | ARK-2-3-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 | 1078 | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 + 21 | | 518 | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Fasader | ARK-2-3-02 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

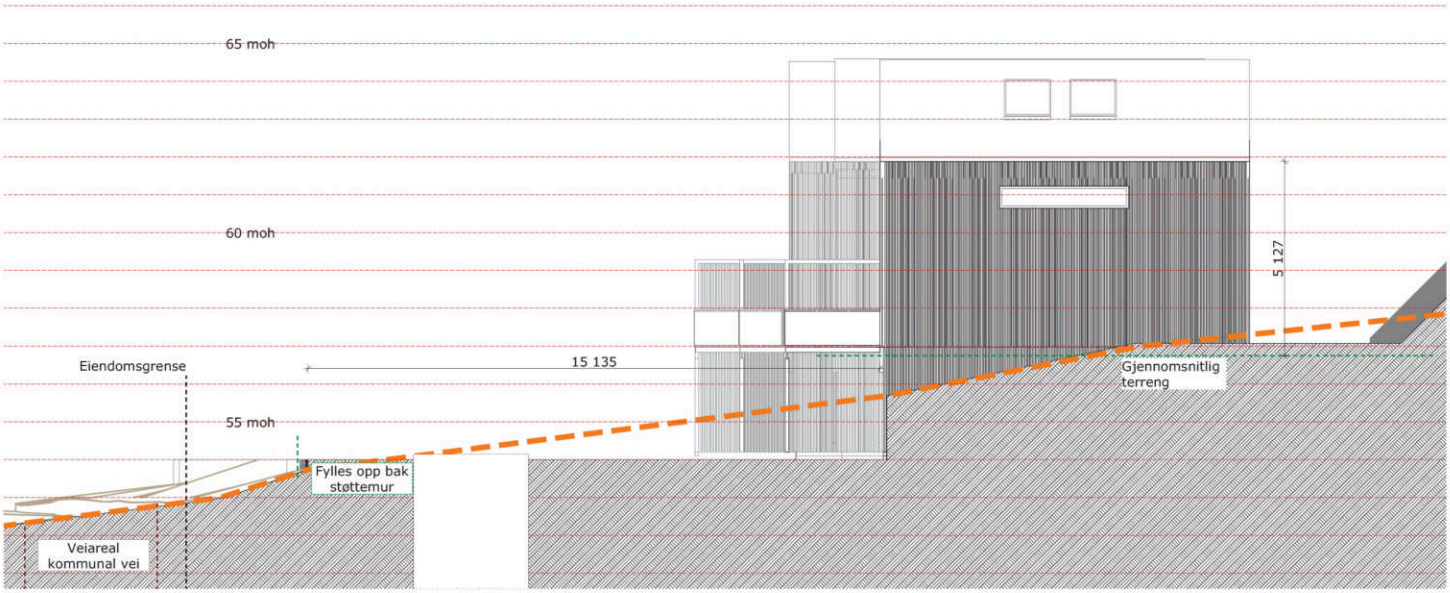
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-

VEDLEGG
E-7




1C Snitt Terreng 1:100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

| | |
|---|---|
| PROSJEKT: NH Rekkehus | PROSJEKTNR.: 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt tomt 1 | TEGNING NR.: ARK-2-0-02 |
| STATUS: Byggemelding | MÅLESTOKK: 1:100 |
| TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as | |

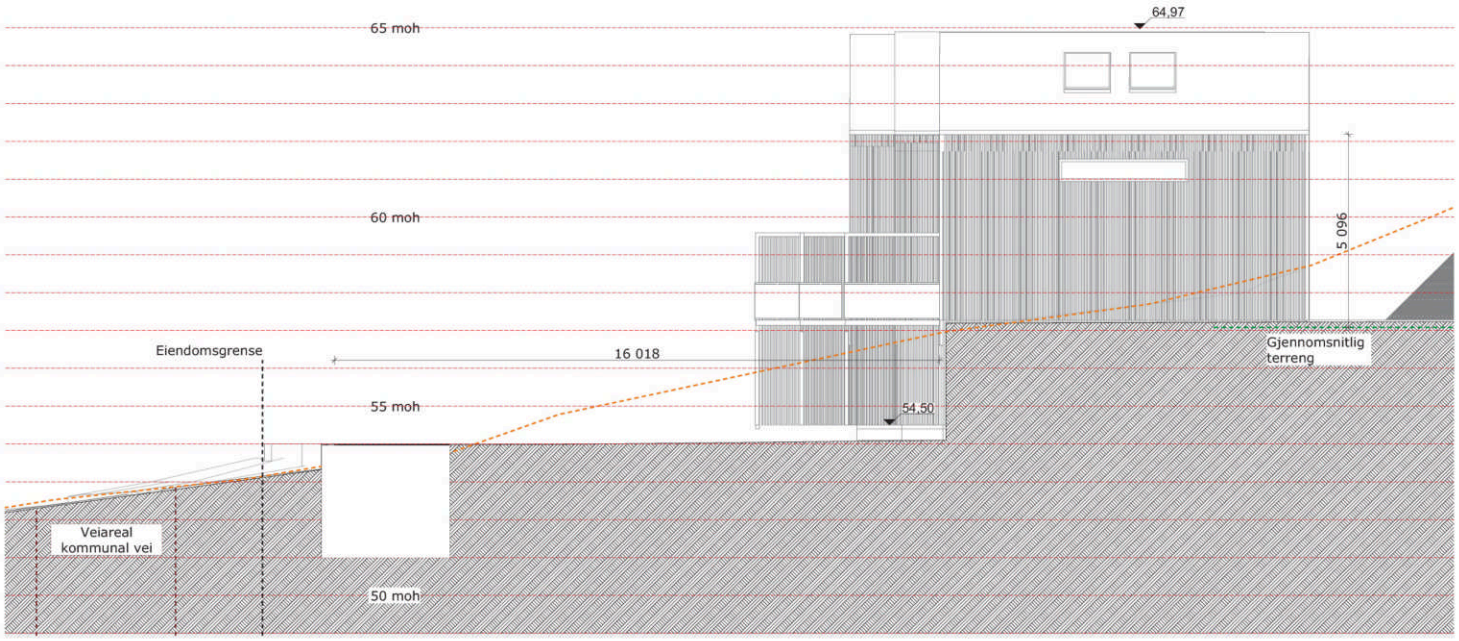
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00




Snitt Terreng 3 1:100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

PROSJEKT: NH Rekkehus
PROSJEKTNR.: 19-0443
TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt tomt 3
TEGNING NR.: ARK-2-0-03
STATUS: Byggemelding
MÅLESTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

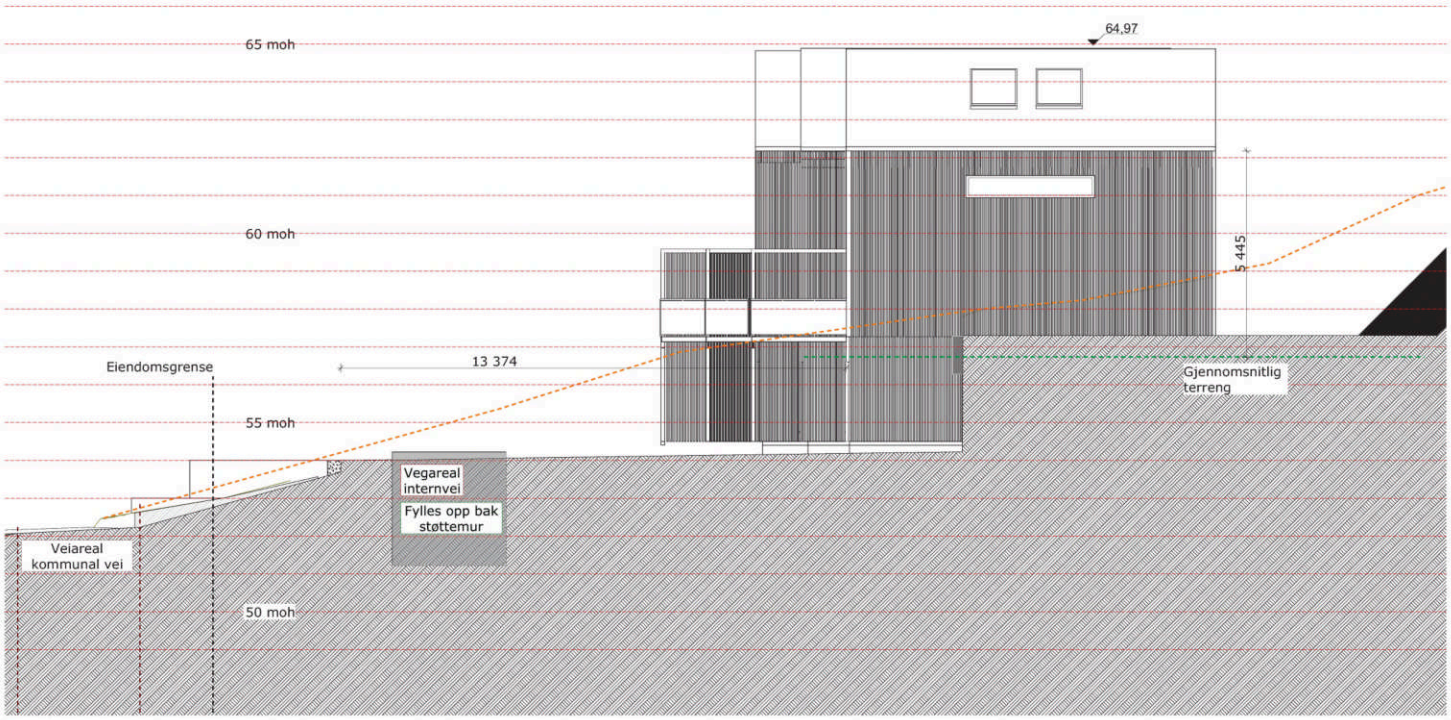
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

VEDLEGG
E-9




Snitt Terreng 5 1:100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

| | |
|---|---|
| PROSJEKT: NH Rekkehus | PROSJEKTNR.: 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt tomt 5 | TEGNING NR.: ARK-2-0-04 |
| STATUS: Byggemelding | MÅLESTOKK: 1:100 |
| TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as | |

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

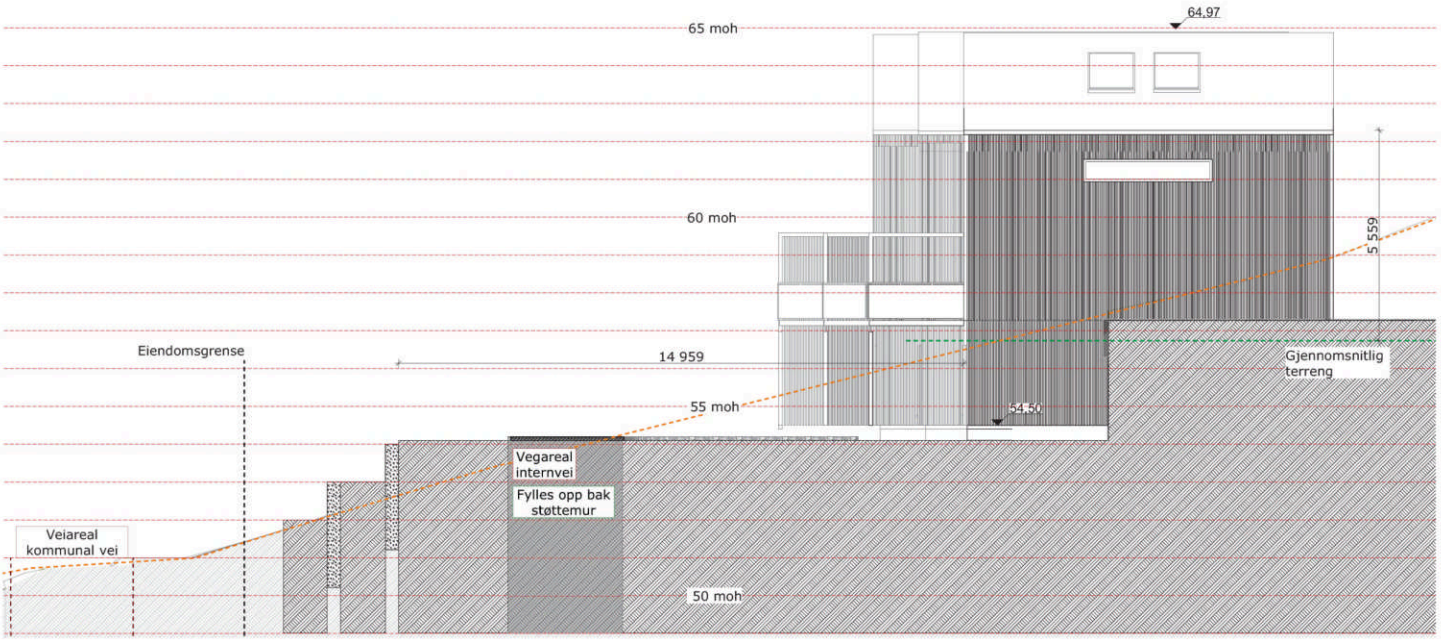
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

VEDLEGG
E-10




Snitt Terreng 7 1:100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

PROSJEKT: NH Rekkehus
PROSJEKTNR.: 19-0443
TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt tomt 7
TEGNING NR.: ARK-2-0-05
STATUS: Byggemelding
MÅLESTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

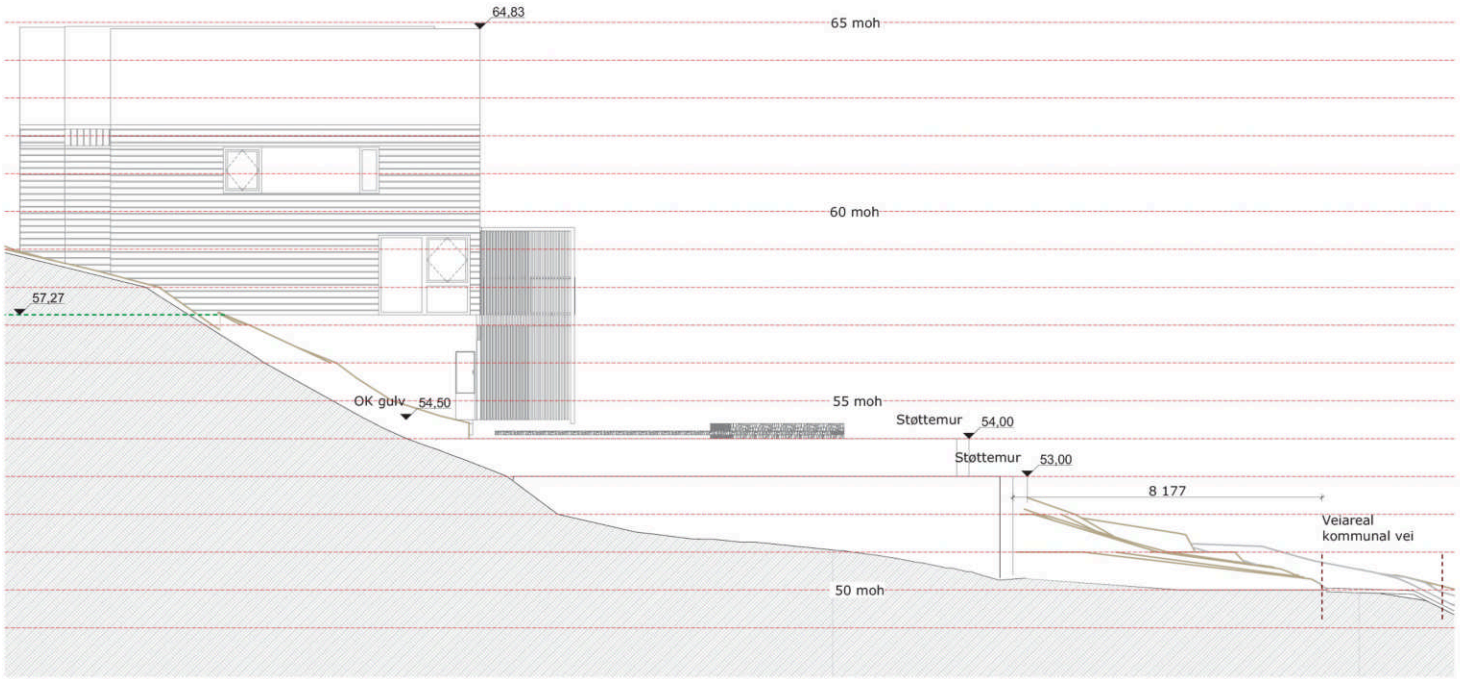
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

VEDLEGG
E-11




Snitt Terreng ende 1:100

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

| | |
|---|---|
| PROSJEKT: NH Rekkehus | PROSJEKTNR.: 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: Terrengsnitt fra friareal | TEGNING NR.: ARK-2-0-06 |
| STATUS: Byggemelding | MÅLESTOKK: 1:100 |
| TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as | |

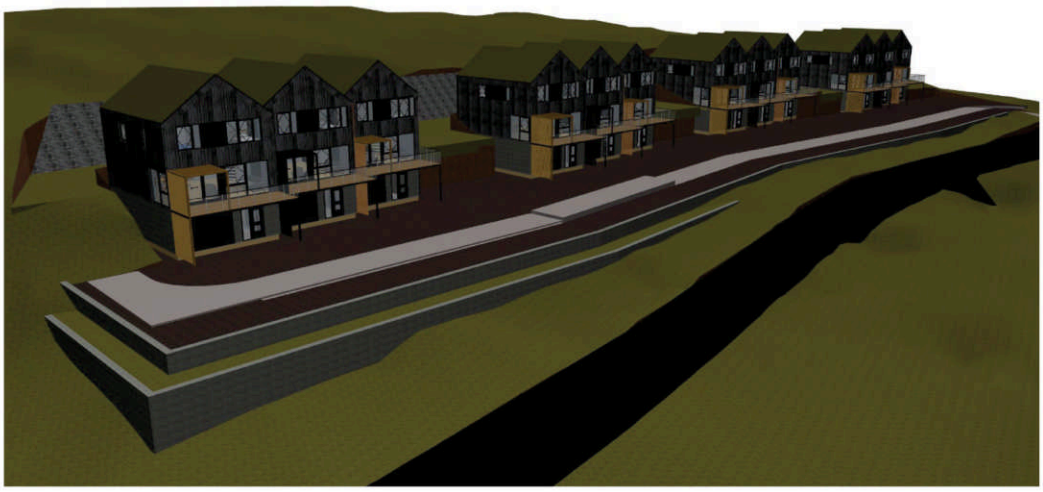
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

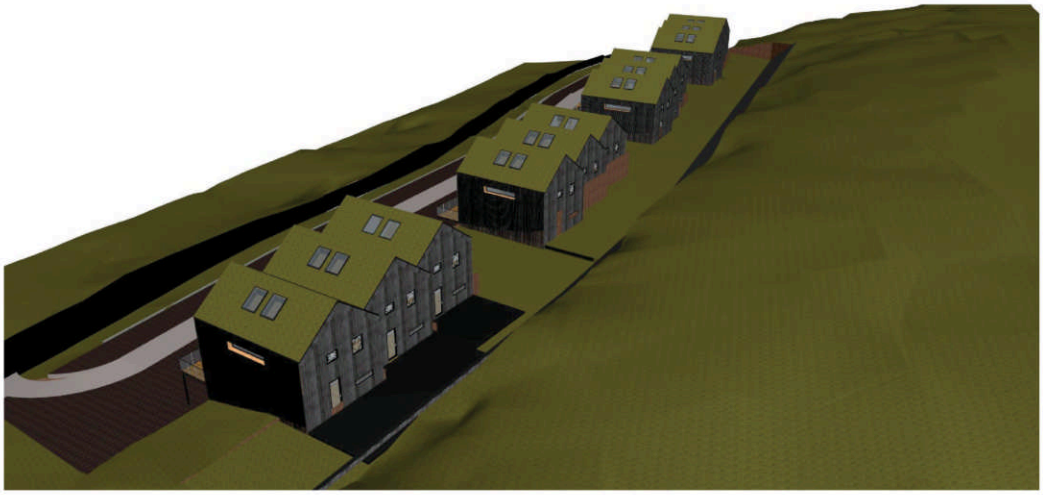
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00





MERKNADER:

VEDLEGG
E-12

| Oppvarmet BRA 3 enhter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| 510 m² | 1078 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 +177,5 | | 518 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | Dato bm | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| NH Rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Perspektiv | ARK-2-0-061 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:144,76 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg as

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV.
-

VEDLEGG
E-13



Konseptskisse 1:77,96

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oppvarmet BRA: 510 m² | BYA: 1078 m² | VOLUM: m³ | ENERGIMERKE: B |
| BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: 169 + 177,5 +177,5 | | BRA TOTALT: 518 m² | |
| BYGGEKOMMUNE: Halden | GNR/BNR: 198/38 | POSTNR: 1765 | POSTSTED: Halden |
| ADRESSE: Stenbruddveien | | | MOH: 54,5 |
| TEGNET AV: SBo | KONTROLLERT AV: Kontrollør | DATO: Dato bm | FORMAT: A3 |

| | |
|---|---|
| PROSJEKT: NH Rekkehus | PROSJEKTNR.: 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: Perspektiv fra innkjørsel | TEGNING NR.: ARK-2-0-063 |
| STATUS: Byggemelding | MÅLESTOKK: 1:77,96 |
| TILTAKSHAVER: Ø-Bygg as | |

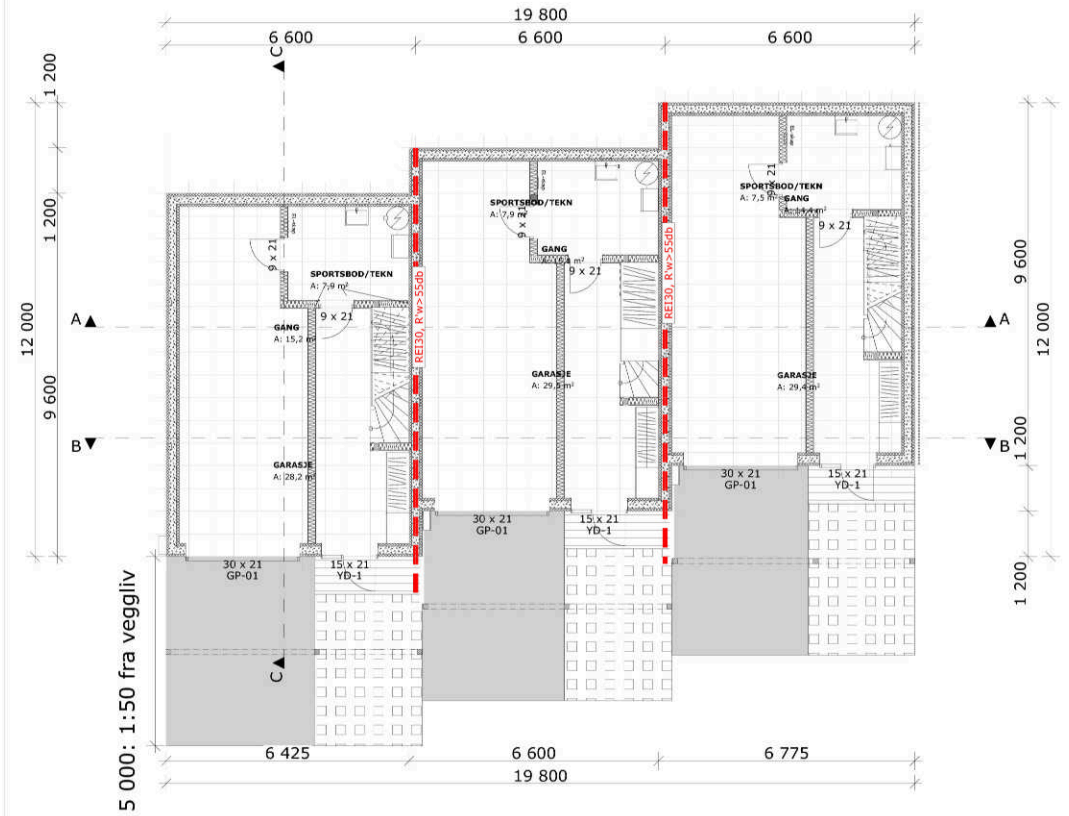
BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ø-Bygg as

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

MERKNADER:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00




1:100 U01

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan U01 | ARK-2-1-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

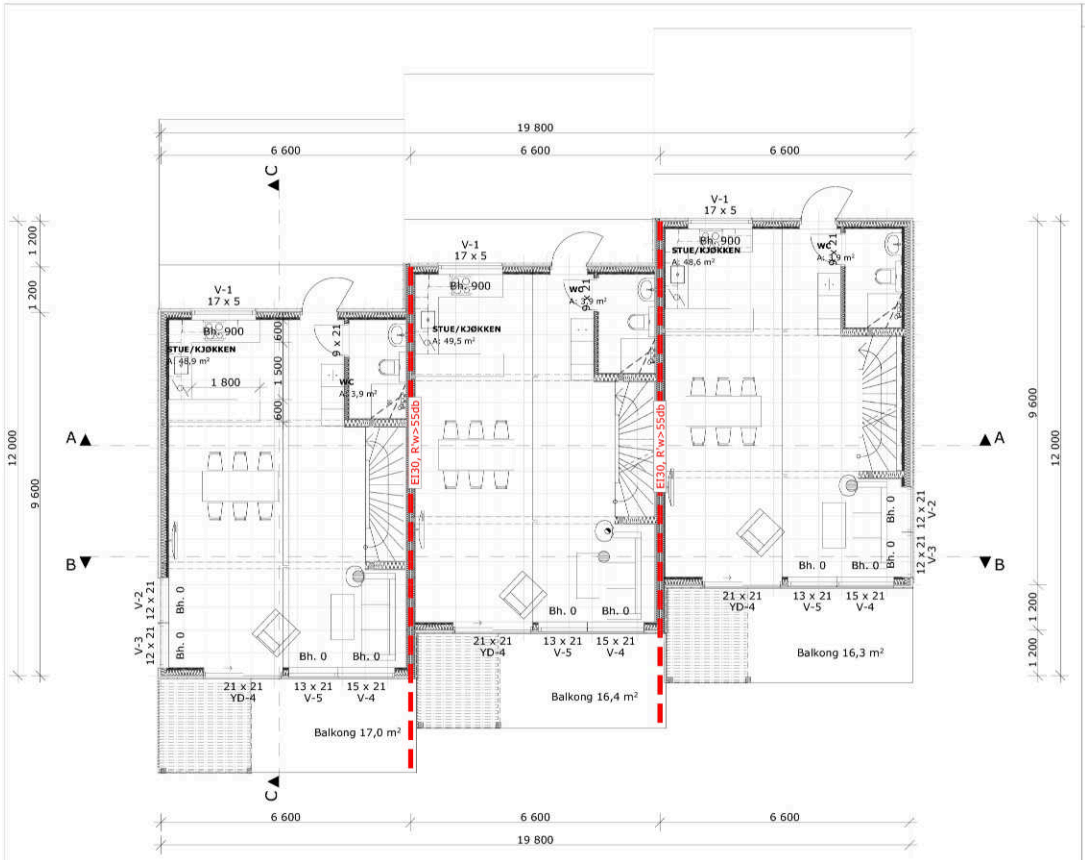
TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV. A




1:100 H01

VEDLEGG E2

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan H01 | ARK-2-1-02 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

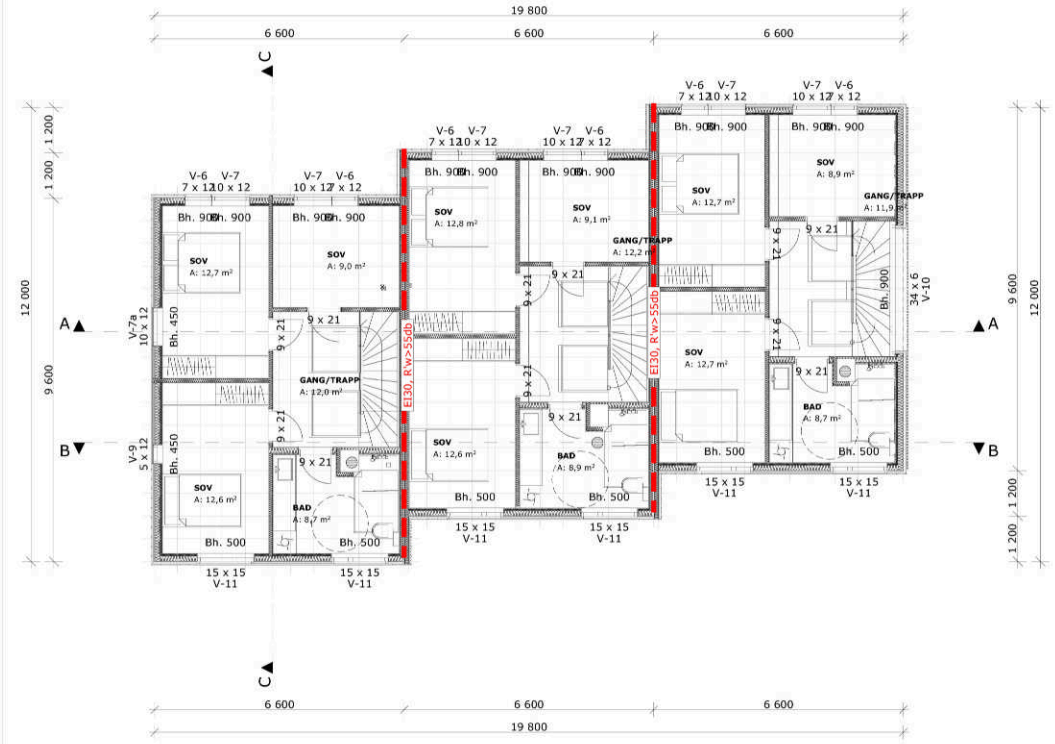
TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A




1:100 H02

VEDLEGG E3

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåret varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Plan H02 | ARK-2-1-03 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV. A




1:100 Snitt B

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Snitt | ARK-2-2-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

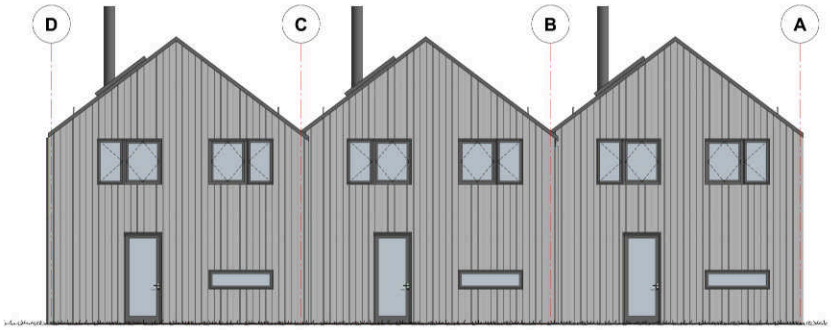
TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV. A




1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Fasader | ARK-2-3-01 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ø-Bygg as

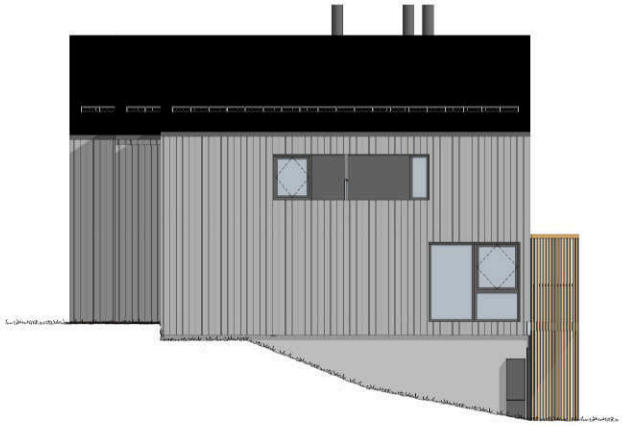
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV. A



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

MERKNADER:

**Forbehold**: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

**Prosjektering ihht TEK 17**

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| A | 25.09.24 | Visualisering av piper | FWH | |

| Oppvarmet BRA 3 enheter: | BYA 12 enheter: | VOLUM: | ENERGIMERKE |
|---|---|---|---|
| m² | 1076 m² | m³ | |
| BRA U01 + H01 + H02 + overbygd areal: | | BRA TOTALT: | |
| 169 + 177,5 + 177,5 m² | | 524 m² | |

| BYGGEKOMMUNE: | GNR/BNR: | POSTNR: | POSTSTED: |
|---|---|---|---|
| Halden | 198/38 | 1765 | Halden |
| ADRESSE: | | | MOH: |
| Stenbruddveien 1-7 | | | 54,5 |

| TEGNET AV: | KONTROLLERT AV: | DATO: | FORMAT: |
|---|---|---|---|
| SBo | Kontrollør | 26.03.20 | A3 |

| PROSJEKT: | PROSJEKTNR.: |
|---|---|
| Fagerholt II - rekkehus | 19-0443 |
| TEGNINGEN VISER: | TEGNING NR.: |
| Fasader | ARK-2-3-02 |
| STATUS: | MÅLESTOKK: |
| Byggemelding | 1:100 |

TILTAKSHAVER:
Ø-Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ø-Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

*TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.*

REV. A

HALDEN KOMMUNE

Ø-BO PROSJEKT AS
c/o Halden Boligbyggelag Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

| Deres referanse: | Vår referanse: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 2020/50 - 33 | Espen Waleur 47 47 61 21 | 07.02.2025 |

# Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 30.1.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for fire identiske rekkehus med tre boenheter i hver rekke.**
Boligene er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein.

| Adresse: | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| Stenbruddveien 43 - 65 | 198 | 38 |

Følgende tillatelser ligger til grunn for tiltaket:

- Tillatelse i ett trinn datert 10.6.2020
- Tillatelse til endring av tillatelsen datert 15.10.2024 (etablering av piper)

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, - med unntak for krav til avfallshåndtering, er dokumentert oppfylt. Det er redegjort for hvorfor sorteringskravet i TEK17 § 9-8 ikke er oppfylt. Vi gjør oppmerksom på at det kan bli åpnet tilsyn med kvalitetssikringssystemer og rutiner for avfallshåndtering. Vi kan imidlertid ikke se at dette er til hinder for å kunne gi ferdigattest.

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

**Avfallsbeholder**
Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88 988.

**Klageadgang**
Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av:Kristine Schneede*
*Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

| | |
|---|---|
| Kawa Sadeq | Kommunalteknikk |
| Mona Bech | Kommunalavdeling teknisk |
| Siri Lindberg | Kommunalavdeling teknisk |
| Mona Øraas | Geodata |
| Marit Nilsen | Kommunalteknikk |
| Robert Gundersen Johansen | Renovasjon |
| Brann og feiervesen | |

# Halden kommune

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

Utskriftsdato:
01.12.2025

# Historiske målebrev

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3101 | **Gårdsnr.** | 198 | **Bruksnr.** | 38 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN | | | | | | | | |

## Informasjon om historisk målebrev:

| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke historisk målebrev på denne eiendommen i våre arkiver.<br><br>På eiendommer som er etablert etter 2012 er målebrev erstattet av matrikkelbrev. | ☒ |

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

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

**HALDEN BOLIGBYGGELAG**
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 39 21 37 77

# MELDING OM FORKJØPSRETT

**Melding om forkjøpsrett er bindende**.
Dersom du melder forkjøpsrett og er den som har lengst ansiennitet, plikter du å overta boligen på de vilkår som er avtalt mellom kjøper og selger. **Du trer inn i budet.**
Den med lengst ansiennitet får normalt melding etter kl 12:00 ved fristens utløp.

Tar du boligen på forkjøpsrett, tilkommer det et avklaringsgebyr til HABO på kr 7 768,-.

Henvendelser om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen kan normalt besvares etter kl 12:00 den dagen fristen går ut

| | | |
|---|---|---|
| **Bolig i borettslag:** | | |
| **Adresse:** | | |
| Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO. Melding om forkjøpsrett kan ikke inneholde forbehold. | | |
| **NB!** Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen går ut.<br>Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig. | | |
| Navn: | | Født: |
| Adresse: | | Medlemsnummer: |
| Postnummer: | | Sted: |
| Tlf privat: | Tlf. arbeid: | Mobil: |
| Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under) | | |
| ☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr: | | |
| ☐ Medlem i HABO | | |
| ☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett.<br>Boligbyggelaget er: | | |

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes, trer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

| ..... | ..... | ..... |
|---|---|---|
| Sted | dato | signatur |

**HALDEN BOLIGBYGGELAG**
Org nr: 935 892 910

E-post: habo@habo.no
Telefon: 69 21 37 77

# MELDING OM FORKJØPSRETT – FORHÅNDSAVKLARING

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt. Prisen som fremkommer på boligen er **forventet** salgssum. Interessenter må da melde sin interesse innen gitte frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at HABO henvender seg til de som tidligere har meldt interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene innen 24 timer, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt. Nå til fast pris.

| | | |
|---|---|---|
| **Bolig i borettslag:** | | |
| **Adresse:** | | |
| Jeg ønsker med dette å melde min interesse for bruk av min forkjøpsrett som medlem i HABO.<br>Straks endelig pris er avklart vil HABO kontakte meg. Beslutningen om å benytte forkjøpsretten må jeg ta innen kort tid og seines innen 24 timer etter at melding er mottatt. | | |
| Skal du benytte deg av forkjøpsretten, må finansiering av hele kjøpesummen dokumenteres skriftlig av långiver innen meldefristen.<br>Eventuell egenkapital må også dokumenteres skriftlig.<br>I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger til HABO. | | |
| Navn: | | Født: |
| Adresse: | | Medlemsnummer: |
| Postnummer: | | Sted: |
| Tlf privat: | Tlf. arbeid: | Mobil: |
| Type forkjøpsrett (kryss av i rubrikkene under) | | |
| ☐ Er andelseier i samme borettslag andel nr: | | |
| ☐ Medlem i HABO | | |
| ☐ Medlem i annet Boligbyggelag med felles forkjøpsrett.<br>Boligbyggelaget er: | | |

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med boligen og de forutsetninger som ligger til grunn for salget.
Dersom forkjøpsretten benyttes treer jeg inn i den avtalen som er avtalt mellom opprinnelig kjøper og selger av boligen.

| ..... | ..... | ..... |
|---|---|---|
| Sted | dato | signatur |

HALDEN BOLIGBYGGELAG

# Informasjon til megler om avklaring av forkjøpsretten

**Saksgangen ved fastprisavklaring**

1) Megler sender melding om eierskifte til HABO Mailadresse: habo@habo.no
2) **Salgsmeldingen må inneholde:**
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
   - Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
   - Akseptdato
   - Overtagelsesdato
   - Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
   - **Eller send kopi av kjøpekontrakten**.
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) Dersom det er mer enn én kjøper må HABO få oppgitt navn og fødselsnr. på alle, samt hvilket medlemsnummer som skal knyttes til boligen og benyttes ved bruk av forkjøpsretten
3) HABO har i henhold til lov om borettslag, § 4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.
4) Meldefristen vil være minimum 5 hverdager etter utlysning.
5) HABO sender melding til megler om resultatet av forkjøpsrettsprøvingen.

**Saksgangen ved forhåndsavklaring**

1) Etter at kunde har signert oppdrag hos megler, sendes melding om prøving av forhåndsvarsel til habo@habo.no Meldingen må inneholde:
   - Borettslagets navn, leilighetsnr og adresse
   - Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
   - Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
   - Evt. visningstidspunkt og hvem som avholder forkjøpsrettsvisningen
   - Overtagelsesdato
   - Meglers telefonnr og E-postadresse

2) HABO avd for medlemsfordeler mottar melding om forhåndsvarsel og annonserer på HABOs hjemmeside og i boligavisa. Meldefristen må være minimum 5 hverdager etter kunngjøring.
3) Megler får melding fra HABO om hvor mange som har meldt sin interesse etter at meldefristen har utløpt. Hvis ingen melder sin interesse innen fristen, kan megler innen en periode på 3 måneder annonsere boligen for salg uten mer avklaring av

forkjøpsretten. Går det mer enn 3 måneder etter at forhåndsvarselet er kommet fram til HABO, må forkjøpsretten annonseres på nytt. HABO lar nytt forhåndsvarsel inngå i opprinnelig gebyr, forutsatt at ny annonsebestilling fra selger/megler kommer til oss innen utløpet av første 3-månedersperiode.
4) Når selger aksepterer bud på aktuell bolig, sendes salgsmelding til habo@habo.no.
**Salgsmeldingen må inneholde:**

Borettslagets navn, boligens nr og adresse
Andelseiers navn, telefonnr og E-postadresse
Eventuelt fullmektigens navn, adresse og telefonnummer
Kjøpers navn, adresse, telefonnr, E-postadresse samt personnr
Avtalt pris, herunder avtalt forskudd og betalingstidspunkt
Akseptdato
Overtagelsesdato
Andre avtalte vilkår og evt. særlige forhold knyttet til boligens tilstand, evt. ansvarsfraskrivelser, etc
**det beste er å sende over kjøpekontrakten.**
Opplysninger om kjøper har vært budgiver før meldefristens utløp.

5) HABO tar kontakt med de som eventuelt har meldt sin interesse og gir de en frist på 24 timer dvs. ca et døgn til å benytte seg av forkjøpsretten. Hvis ingen har meldt sin interesse på den aktuelle boligen eller HABO ser at opprinnelig kjøper er den med best ansiennitet, avklarer vi forkjøpsretten med en gang eller så fort det lar seg gjøre. HABO har iflg. loven 5 hverdager på seg til å avklare forkjøpsretten hvis salgsmelding kommer etter 15- dagersfristen. Mottar HABO salgsmelding før 15-dagersfristen er utløpt, har HABO (i teorien) 20 dager på seg til å avklare forkjøpsrett.
6) Det er viktig at megler sender melding om salg til HABO slik at HABO får meldt fra til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Borettslaget har 20 dager på seg etter salgsmelding er mottatt til å godkjenne ny andelseier.

**Spesielt om visning**
Det er selger som har ansvaret for å gjøre boligen tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning, men selger kan avtale med megler at de tar visningen. Visningstidspunkt blir annonsert når dette er oppgitt i meldingen fra megler. Hvis dette ikke er oppgitt, vil det bli henvist til selger for å avtale tidspunkt for slik visning. HABO vil i denne sammenheng vise til lov om borettslag, § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan si seg ubundet av løsningskravet hvis boligen ikke vært gjort tilgjengelig for forkjøpsrettsvisning innen forkjøpsrettsfristens utløp.

**HABO anmoder eiendomsmegler om å**

- informere sine kunder om at det er forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter og gi informasjon til kundene om at de må melde seg til HABO dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.
- avholde kontraktsmøte med den forkjøpsberettigede og ordne med oppgjør.
- oversende selgers nye adresse så snart denne foreligger.
- oversende kopi av kontrakten til HABO snarest mulig etter kontraktsmøtet.
- sende HABO melding om eierskiftet med bekreftelse på at andelen er overført, og at ny eier skal registreres i borettslagets register. Melding om endring av hjemmel og pantenoteringer sendes til Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik.

kreve inn gebyr til HABO herunder andelskapital og avgift på kr 500,- hvis ny eier ikke er medlem i boligbyggelaget. Alle må være medlem av HABO for å flytte inn i et tilknyttet borettslag. Også andre kan ha bestemmelser om dette.

**Styregodkjenning**
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget eller boligbyggelaget til å godkjenne ny andelseier. HABO vil sende melding til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. En forutsetning for godkjenning er at kjøper er medlem av HABO der det er et krav iflg. vedtektene.
Kjøper har ikke rett til å overta boligen før søknaden er godkjent, jfr borettslagsloven § 4-5.

**Gebyrer**
Eierskiftegebyr 4 x R (R = rettsgebyr) p.t. kr 6 215,- ink. mva.
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsretten 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett 5 x R p.t. kr 7 768,- ink. mva.
Det framgår av informasjonen i meglerpakkene fra HABO om det er mva eller ikke på eierskifte- og forkjøpsrettsgebyret.

**Ta gjerne kontakt med Cathrine Øberg på tlf 69 21 37 77 eller på E-post habo@habo.no hvis du har spørsmål om forkjøpsretten.**

# Årsmelding for 2024 Fagerholttoppen Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Fagerholttoppen Borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 12 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Ove Helge Kongshaug, Stenbruddveien 63
Styremedlem, Truls Johannesen, Stenbruddveien 59
Styremedlem, Celine Marie Svang, Stenbruddveien 61
Varamedlem, Knut Willy Sørensen, Stenbruddveien 65

## Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 2 generalforsamling(er), hvorav 1 ekstraordinære.

Styret har i 2024 hatt 4 styremøter, vi jobber veldig godt sammen og finner fornuftige løsninger på saker i borettslaget.

Styret har fremdeles avtaler med følgende bedrifter for enklere fakturering / gode rabatter. Dette er bedrifter i Halden.

Felleskjøpet.
Monter.
Jernia.

## Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Styret har også jobbet med reklamasjoner. Her har problemene vært takrenner i Stenbruddveien 63 og 65.

Noe er utbedret, med fremdeles har vi en pågående sak i Stenbruddveien 63 og 65, det blir fikset på våren 2024. Fremdeles vannlekkasje i Stenbruddveien 63 , januar 2025.

## Saker under arbeid og planlegging:

Styret ser også frem til ferdigstillelse av Fagerholttoppen borettslag. Nå i januar 2025 blir borettslag ferdigstilt.

## Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

## Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Styret har sendt ut 4 informasjonsskriv i postkasse, samt ut til alle andelseiere som ønsker dette på SMS / E post.

Styret har i 2024 gått til innkjøp av:

Nummerskilt til postkasser er kjøpt inn.

Elektrisk Stor snøskuffe/ mover er kjøpt inn fra Fiskars , samt merke maskinen fra Pervaco er kjøpt inn.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

# Resultatregnskap

| | Note | Resultat 31.12.24 | Budsjett 2024 | Resultat 31.12.23 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 281 250 | 540 000 | 278 367 | 540 000 |
| Inntekt kabel-TV | | 29 160 | 70 000 | 20 640 | 83 200 |
| Kapitalinntekter | | 561 674 | 1 307 550 | 546 512 | 1 364 000 |
| **Sum inntekter** | | **872 084** | **1 917 550** | **845 519** | **1 987 200** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | 3 525 | 2 100 | 1 410 | 3 520 |
| Styrehonorar | 2 | 25 000 | 25 000 | 10 000 | 25 000 |
| Eiendomsskatt | | 37 181 | 72 000 | 35 212 | 74 000 |
| Inventar | | 1 282 | 5 000 | 22 149 | 5 000 |
| Vedlikehold | 4 | 16 450 | 42 800 | 1 067 | 45 000 |
| Servicekontrakter, HMS, Brann | | 10 468 | 10 600 | 9 875 | 11 020 |
| Vaktmestertjenester | | 9 700 | 39 000 | 15 100 | 35 000 |
| Periodisk vedlikehold | 5 | 0 | 0 | 14 450 | 0 |
| Revisjonshonorar | 3 | 1 626 | 2 200 | 1 598 | 2 290 |
| Forretningsførerhonorar | | 18 246 | 38 000 | 17 214 | 37 750 |
| Kontorrekv, telefon, porto | | 0 | 2 500 | 1 989 | 2 000 |
| TV bredbånd | | 42 186 | 70 000 | 37 892 | 83 200 |
| Kontingenter boligbyggelag og NBBL | | 1 248 | 1 000 | 624 | 1 000 |
| Forsikring | | 81 878 | 118 000 | 41 208 | 99 220 |
| Kurs | | 0 | 10 000 | 6 640 | 15 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | 40 581 | 190 000 | 33 083 | 104 000 |
| Bankgebyrer | | 2 619 | 1 500 | 2 094 | 1 500 |
| Andre kostnader | 7 | 1 727 | 5 000 | 1 331 | 7 000 |
| **Sum driftskostnader** | | **293 718** | **634 700** | **252 935** | **551 500** |
| **Driftsresultat** | | **578 366** | **1 282 850** | **592 584** | **1 435 700** |
| **FINANSINNT- OG KOSTNAD** | | | | | |
| Utbytte fra Gjensidige | | 4 493 | 0 | 3 152 | 0 |
| Renteinntekter | | 9 544 | 3 141 | 6 834 | 5 970 |
| Rentekostnad | | 581 827 | 1 307 550 | 502 186 | 1 364 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-567 790** | **-1 304 409** | **-492 200** | **-1 358 030** |
| **Årsresultat** | | **10 576** | **-21 559** | **100 384** | **77 670** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til egenkapital | | 10 576 | 0 | 100 384 | 0 |
| **Sum disponering** | | **10 576** | **0** | **100 384** | **0** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 8 | 55 305 000 | 26 145 000 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **55 305 000** | **26 145 000** |
| **Sum anleggsmidler** | | **55 305 000** | **26 145 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 5 479 | 15 736 |
| **Sum fordringer** | | **5 479** | **15 736** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 204 357 | 153 056 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **204 357** | **153 056** |
| **Sum omløpsmidler** | | **209 835** | **168 792** |
| **SUM EIENDELER** | | **55 514 835** | **26 313 792** |

# Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 120 000 | 120 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **120 000** | **120 000** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 51 654 | 41 078 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **51 654** | **41 078** |
| **Sum egenkapital** | | **171 654** | **161 078** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 9 | 23 815 000 | 9 235 000 |
| Andel langs.gjeld andelseiere m/pant | 9 | 3 890 000 | 3 890 000 |
| Borettsinnskudd | 10 | 27 600 000 | 13 020 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **55 305 000** | **26 145 000** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 4 476 | 4 214 |
| Andre forskuddsbetalte leier | | 150 | 150 |
| Gjeld til forretningsfører | | 0 | -300 |
| Leverandørgjeld | | 33 555 | 3 650 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **38 181** | **7 714** |
| **Sum gjeld** | | **55 343 181** | **26 152 714** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **55 514 835** | **26 313 792** |
| Pantestillelser | | 55 305 000 | 26 145 000 |

## Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

### Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **161 078** | **60 694** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 10 576 | 100 384 |
| Påkostninger | -14 580 000 | 0 |
| Opptak lån | 14 580 000 | 0 |
| **B. Årets endringer disponible midler** | **10 576** | **100 384** |
| **C. Disponible midler UB** | **171 654** | **161 078** |
| Omløpsmidler | 209 835 | 168 792 |
| Kortsiktig gjeld | 38 181 | 7 714 |
| **Disponible midler** | **171 654** | **161 078** |

## Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

### Tomt

Tomten er eiet.

## Note 1 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 3 525 | 1 410 |
| **Sum** | **3 525** | **1 410** |

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

## Note 2 - Styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 25 000 | 10 000 |
| **Sum** | **25 000** | **10 000** |

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 1 626 | 1 598 |
| **Sum** | **1 626** | **1 598** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 395 | 359 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 16 055 | 708 |
| **Sum** | **16 450** | **1 067** |

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 5 - Periodisk vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 0 | 14 450 |
| **Sum** | **0** | **14 450** |

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Periodisk vedlikehold;
Det er ikke medgått midler til periodisk vedlikehold i 2024.

## Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

## Note 7 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Generalforsamling og møter | 500 | 500 |
| Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm | 1 227 | 831 |
| **Sum** | **1 727** | **1 331** |

## Note 8 - Bygninger

| | Bygninger | Bygninger |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 26 145 000 | 0 |
| Årets tilgang : | 0 | 29 160 000 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 26 145 000 | 29 160 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 26 145 000 | 29 160 000 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2024 |
| Antatt levetid i år : | | |

## Note 9 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Oppføring av bolig 1-6 | Oppføring av borettslaget |
| **Lånenummer:** | **16369387158** | **16366460350** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2021 |
| Rentesats: | 5.70 % | 5.70 % |
| Betingelser: | Flytende rente DNB | |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2064 | 30.09.2061 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 14 580 000 | 13 125 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 9 235 000 |
| Avdrag i perioden: | 0 | 0 |
| Opptak i perioden: | 14 580 000 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **14 580 000** | **9 235 000** |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 3 890 000 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 0 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **3 890 000** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **14 580 000** | **13 125 000** |

**Individuell nedbet. av fellesgjeld**

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidlige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkvitteres i samme takt som lånet.

Avdragsfrihet

Borettslaget har avdragsfrihet på fellesgjelden, denne avdragsfrie perioden avsluttes: Lånet er avdragsfritt til 2031.

## Note 10 - Borettsinnskudd

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 27 600 000 | 13 020 000 |
| **Sum** | **27 600 000** | **13 020 000** |

Resultat og balanse med noter for Fagerholttoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Fagerholttoppen Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ove Helge Kongshaug (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Celine Marie Svang (sign.) | 27.02.2025 |
| Styremedlem | Truls Johannesen (sign.) | 27.02.2025 |

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Fagerholttoppen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fagerholttoppen Borettslag.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap for 2024<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Penneo Dokumentnøkkel: NIIT7-BELD-2LULY-53GKK-I07LY-MW2ML

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NI1TT-7BELD-2LULY-53GKK-I07LY-MW2ML

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Gjesteby, Ole Anders Stenerud**
**Partner**
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-03 11:59:00 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: NI1TT-7BELD-2LULY-53GKK-I07LY-MW2ML*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagerholttoppen Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 19:00 - Møtelokale HABO.

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: Uke 10

Antall fremmøtte: 4 Antall stemmeberettigede: 3

Antall fullmakter: 1

Totale antall stemmer: 4

Fra Halden boligbyggelag møtte: Sindre Vevelstad

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

**Vedtak:**
Valgt ble: Sindre Vevelstad

Enstemmig vedtatt.

### 1.3 Valg av referent

Valg av referent:

**Vedtak:**
Valgt ble: Sindre Vevelstad

Enstemmig vedtatt.

### 1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

**Vedtak:**
Valgt ble: Ove Helge Kongshaug

Enstemmig vedtatt

## 2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

**Vedtak:**

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

## 4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styrets medlemmer.

**Vedtak:**

Styreleder Ove Helge Kongshaug 10 000kr

Styremedlem Celine Marie Svang. 8 000kr

Styremedlem Truls Johannesen. 5 000kr

Vara. Knut Willy Sørensen. 2 000kr

Totalt honorar kr. 25.000,-

Enstemmig vedtatt

## 5. Valg av styrets medlemmer

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for år:

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av nåværende styreleder Ove Helge Kongshaug for 2 år.

**Vedtak:**

Ove Helge Kongshaug gjenvelges som styreleder for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Valgkomiteens innstilling: Knut Willy Sørensen velges for 2 år.

**Vedtak:**

Styremedlem Celine Marie Svang ikke på valg, valgt for 2 år i 2024.

Styremedlem valgt for 2 år: Knut Willy Sørensen

Enstemmig vedtatt.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år:

Valgkomiteens innstilling:

1. vara, (møterett) Truls Johannesen

2. vara, Sara Stranden Tveit

**Vedtak:**
Valg av 1. varamedlem (møterett) for 1 år: Truls Johannesen

Valg av 2. varamedlem for 1 år: Sara Stranden Tveit

Enstemmig vedtatt.

### 5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

**Vedtak:**
Valg av valgkomite: Ove Helge Kongshaug

Enstemmig vedtatt.

### 5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

**Vedtak:**
Knut Willy Sørensen

Enstemmig vedtatt

## 6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

Møte avsluttet kl. 19.20.

# Protokoll for Fagerholttoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sindre Olsen Vevelstad (sign.) | 19.03.2025 |
| Sekretær | Sindre Olsen Vevelstad (sign.) | 19.03.2025 |
| Protokollvitne | Ove Helge Kongshaug (sign.) | 19.03.2025 |

# VEDTEKTER

for Fagerholdttoppen borettslag org. nr. u.e
tilknyttet Halden boligbyggelag
vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.05.21, endret 19.03.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Fagerholttoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**4-3 Bruksrett av uteareal**

Hver enkelt andelseier i borettslaget har eksklusiv bruksrett til uteareal tilknyttet sin andel. Dette er et begrenset område i henhold til vedlegg. Området eies fremdeles av Fagerholttoppen Borettslag, enhver endring/tiltak av/på arealet skal derfor godkjennes av styret/generalforsamlingen før igangsetting. Ved

endring/tiltak uten styrets godkjenning kan dette bes fjernes. Andelseier plikter å holde arealet med tildelt bruksrett rent og ryddig til enhver tid, slik at det ikke blir til sjenanse for andre i borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.*

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 0-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. *Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, som for eksempel e-post eller via Min Side.* Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

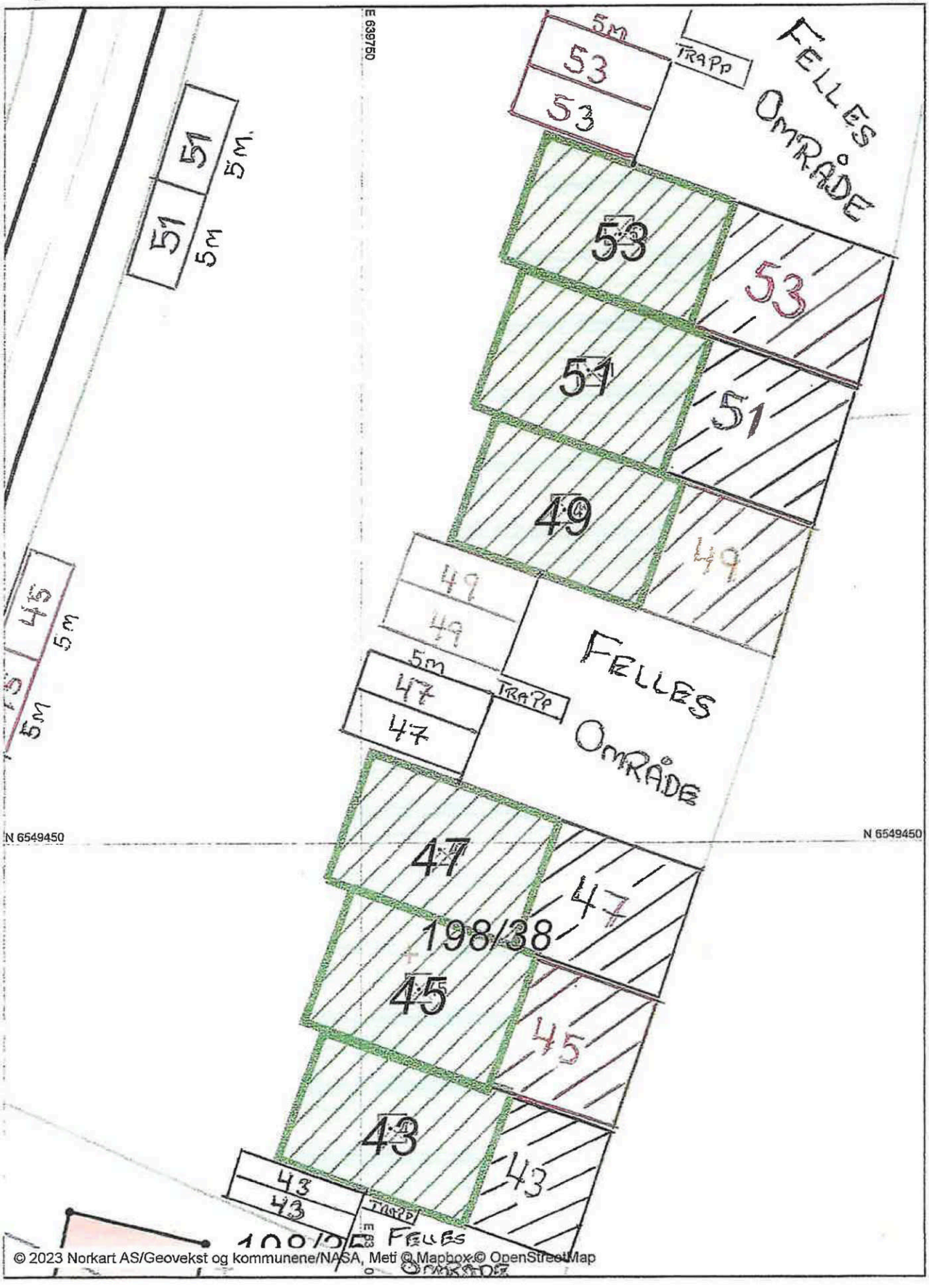
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

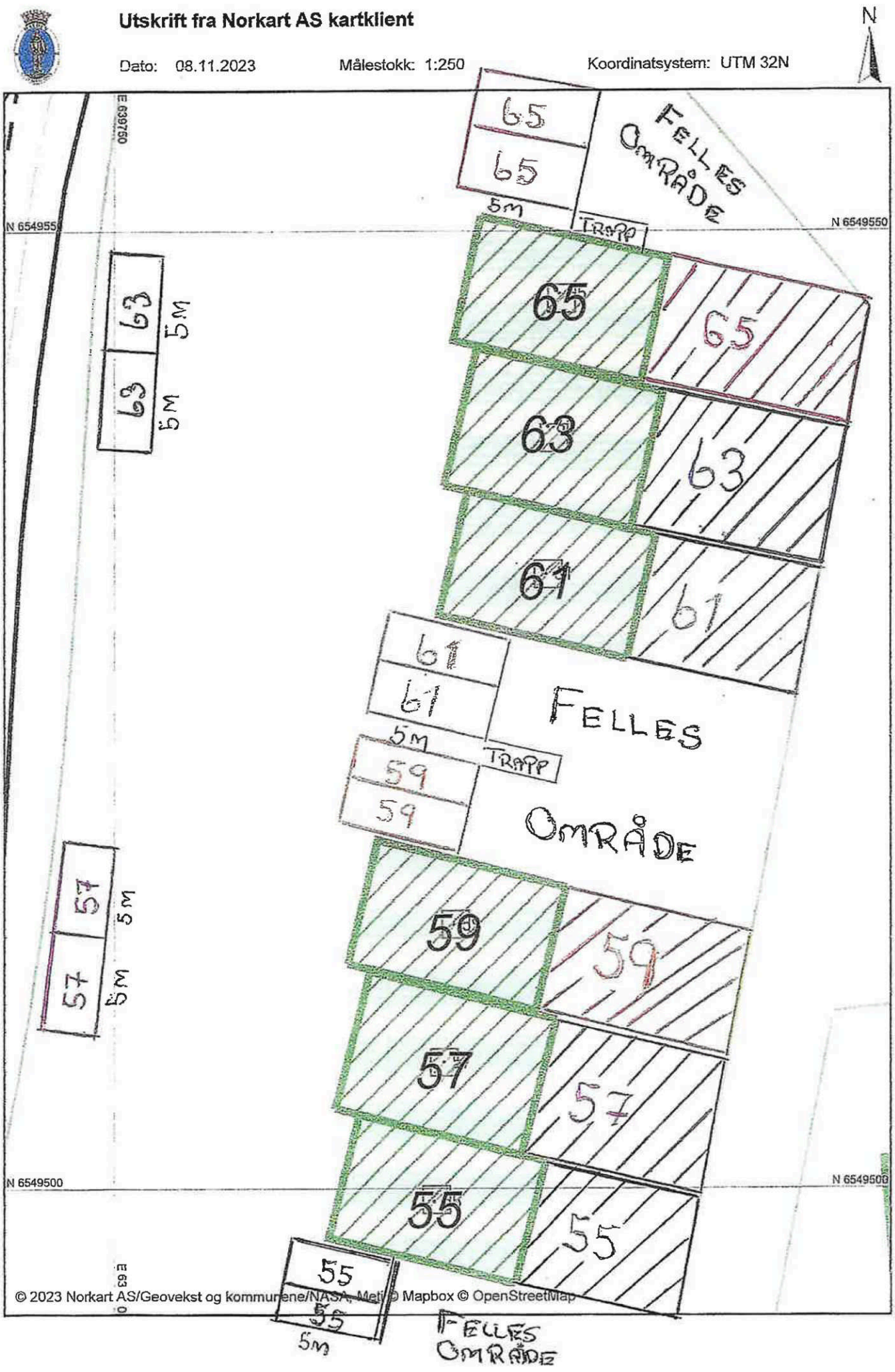
**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

Dato: 08.11.2023 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

Dato: 08.11.2023 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



# OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE FAGERHOLTTOPPEN BRL.

| | |
|---|---|
| Borettslag: | Fagerholttoppen |
| Organisasjonsnr. | 927407124 |
| Forkjøprett for borettslagets medlemmer: | Ja |
| Forkjøpsrett for boligbyggelagts medlemmer: | Ja |
| Medlemskap i boligbyggelaget: | Ja - innmeldingsavgift: kr 500,- må være betalt til HABOs konto 1503 02 27546 før innflytting i borettslaget. |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | 20 dager |
| Forhåndsavklaring: | Man sparer 20 dager etter at salget er gjort ved å benytte forhåndsavklaring. |
| Kreves det godkjenning av ny andelseier: | Ja, styret i borettslaget med skriftlig søknad |
| Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte: | Eierskiftegebyr kr 6 570,- ink. mva,- eventuelt forhåndsavklaring kr 8 212,- ink .mva.Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 8 212,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546. |

Opplysningene om borettslaget er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om borettslaget og hva vi har notert i våre register om borettslaget og andelen.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fagerholttoppen Borettslag | Vår ref.: | 91/10 | Fødselsdato eier: | 25.06.1997 |
| Stenbruddveien 61 | Type: | BORETTSLAG FRITTSTÅENDE | | |
| 1765 HALDEN | Eiere: | Michael Grimsrud | | |
| Organisasjonsnr: 927 407 124 | Andelsnr: | 10 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 032

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 3 877 |
| | Renter | 8 556 |
| Tilleggsytelser: | TV og Internett | 599 |

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 13 240

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 085 |
| | Renter | 8 556 |
| Tilleggsytelser: | TV og Internett | 599 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 1 945 000 | Gjeld siste årsoppg.: | 1 945 000 |
| Klient ajourf. lån: | 27 705 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 16 525 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366460350, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 144
Saldo per 27.11.2025: 9 235 000
Andel av saldo: 1 945 000
Første termin: 31.12.2021Neste avdrag: 31.12.2031 ( siste termin 30.09.2061 )
Flytende rente DNB
Flytende rente IN lån

Lånenummer: 16369387158, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 156
Saldo per 27.11.2025: 13 580 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 31.12.2024Neste avdrag: 31.12.2034 ( siste termin 30.09.2064 )
Flytende rente IN lån
Flytende rente IN lån

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Ove Helge Kongshaug |
| Adresse: | Stenbruddveien 63 |
| Postnr/-sted: | 1765 HALDEN |
| Telefon: | Mob.: 47212117 |
| E-post: | ovehelge@me.com |
| Webside: | www.habo.no |

# Boligopplysninger:



Fagerholttoppen Borettslag
Stenbruddveien 61
1765 HALDEN

Vår ref.: 91/10
Type: BORETTSLAG FRITTSTÅENDE
Eiere: Michael Grimsrud

Fødselsdato eier: 25.06.1997

Organisasjonsnr: 927 407 124

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.11.2025

Utestående saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 945 000 | Andre inntekter: | 791 |
| Annen formue: | 14 220 | Utgifter: | 110 868 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 10 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2021 | | |
| Gårds/bruksnr: | 198/38 | | |
| Bygningstype: | Rekkehus | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 4902 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 90873924 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.08.2021 | | |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Elektrisk energi |
| Heis: | Nei | BRA | 168.9 |
| Parkeringstype: | Egen garasje () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 4 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Rekkehus |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. d | | |
| | 2 - Felles forkjøpsrett | | |
| | 2 - Andel BBL | | |

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fagerholttoppen Borettslag | Vår ref.: | 91/10 | Fødselsdato eier: | 25.06.1997 |
| Stenbruddveien 61 | Type: | BORETTSLAG FRITTSTÅENDE | | |
| 1765 HALDEN | Eiere: | Michael Grimsrud | | |
| Organisasjonsnr: 927 407 124 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Skatteetaten

Dato
27.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MARTIN FARSTAD LØKEN
c/o MARTIN FARSTAD LØKEN Atomveien 20E H0101
1777 HALDEN

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3101 HALDEN**

Organisasjonsnr 927 407 124 Andelsnr 10

**Eiendommens adresse:**

Stenbruddveien 61, 1765 HALDEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 799 027 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 196 106 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Stenbruddveien 61

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kongeveien skole (1-7 kl.)<br>514 elever, 21 klasser | 10 min<br>8.7 km |
| Halden Montessoriskole (1-10 kl.)<br>72 elever, 6 klasser | 11 min<br>9.2 km |
| Tistedal skole (1-7 kl.)<br>300 elever, 15 klasser | 14 min<br>10.5 km |
| Risum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>362 elever, 15 klasser | 9 min<br>8.3 km |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>338 elever, 15 klasser | 13 min<br>10.2 km |
| Halden vgs - avd. Risum<br>400 elever | 7 min<br>7.2 km |
| Halden vgs - avd. Porsnes<br>1200 elever, 61 klasser | 13 min<br>9.9 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ystehede nærmiljøanlegg | 7 min |
| Aspedammen stadion | 8 min |
| Spenst Halden avd. Høvleriet | 12 min |
| Nivå Trening | 12 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tista Senter | 12 min |
| Apotek 1 Ørnen Halden | 11 min |
| Apotek 1 Tista | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fagerholt<br>Linje 302 | 6 min<br>0.6 km |
| Halden stasjon<br>Linje RE20 | 12 min<br>9.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nordby gårdsbarnehage (1-5 år)<br>27 barn | 4 min<br>4 km |
| Solbakken naturbarnehage (1-5 år)<br>18 barn | 4 min<br>4.3 km |
| Espira Oreid barnehage (1-5 år)<br>80 barn | 8 min<br>7.9 km |

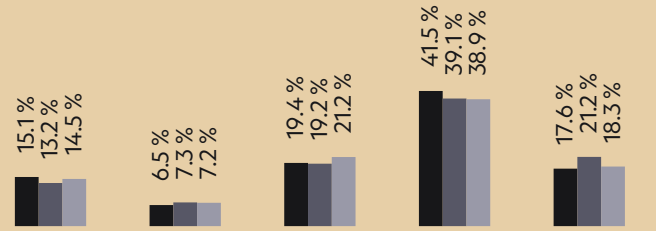
## DAGLIGVARE

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

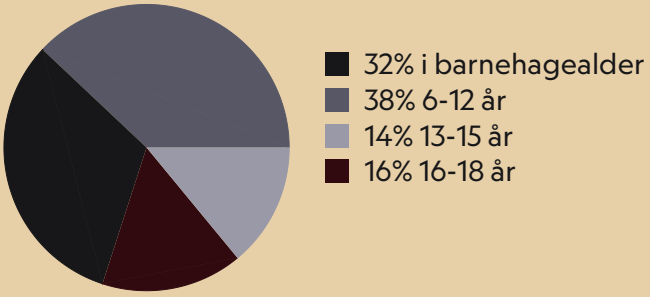
| | |
|---|---|
| Kiwi Risum | 8 min |
| Rema 1000 Risum | 8 min |

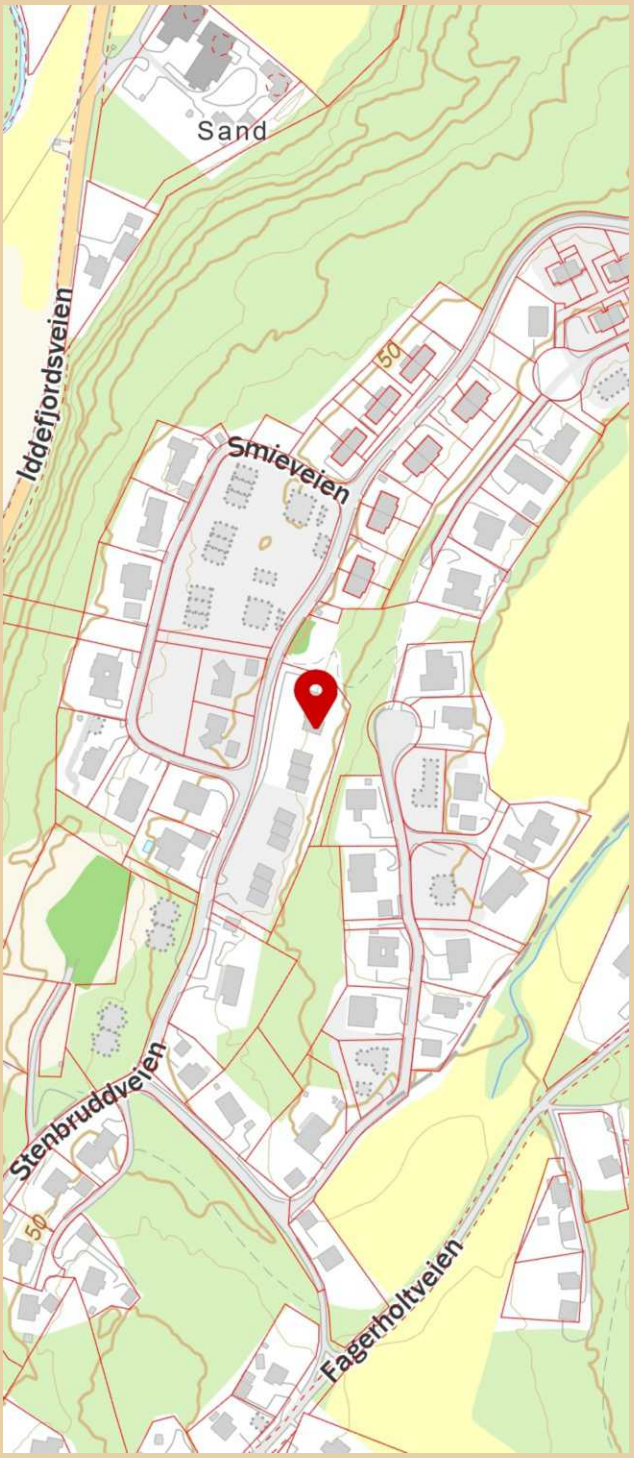
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Iddesletta | 744 | 327 |
| Kommune: Halden | 31 444 | 16 266 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




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

# BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Stenbruddveien 61, 1765 Halden
Gnr. 198, Bnr. 38, andelsnr. 10 i FAGERHOLTTOPPEN BORETTSLAG, Halden kommune.

**Oppdragsnummer:**
147250107


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

**Saksbehandler:** Martin Farstad Løken

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

**E-post:** martinfarstad.loken@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---