

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 203 850,-
Selger: Emilie C.T-Birkeland
Mikkel Engebretsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Selveier
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 101/101 kvm
Tomtstr.: 548 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 50
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1101240162

Lækker, selveiet vertikaldelt bolig fra 2022! Carport. Hele 55 kvm veranda.

Velkommen til denne moderne og deilige boligen på vakre Fagerholt!
Bo varmt og trygt i moderne bolig. Meget energikøkonomisk og påkostet bolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	64
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA totalt: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Entre, vaskerom, bad, 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 51 m² Stue/kjøkken, soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,4 i første etasje og 2,39 i underetasjen.

Terrasse er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

548 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik endetomt med naturtomt på fjell. Tomten er seksjonert med egen tomt og hagedel til hver seksjon i henhold til vedlagte seksjonering. Gruset gårdsplass med adkomst til carport. I tillegg er det store, flotte granittmurer som både danner fine uteplasser og godt med parkering.

Beliggenhet

Barnevennlig og idyllisk på vakre Fagerholt. Vid utsikt mot syd og mot vest - med åskammene på Ystehede og Idd i det fjerne. Her er det sol hele dagen, og med sen kveldssol. Selve nærområdet består av et nyetablert boligområde, grensende til skog og mark med flotte turstier, sopp- og bærterreng. Det er kort vei ned til badeplass og en barnevennlig badestrand i Ystehedekilen. Kun 7min kjørevei til barneskole, ungdomsskole, matbutikker, golfbane og mye mer!

Adkomst

Følg FV 220, Iddefjordsveien forbi Idd kirke og følg veien rett frem over Iddesletta. Innkjøringen til Stenbruddveien kommer til venstre litt opp i bakken etter sletta. Følg denne rett frem og nr 79 kommer på høyre side ett stykke inn på feltet.

Bebyggelsen

Nyere etablert boligområde bestående av eneboliger og leiligheter i rekker og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nordby Gårdsbarnehage

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss og gangvstand til øvrig bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Flatt tak med prefabrikerte takstoler. Taktekkingen er av sveisepapp. Renner, nedløp og beslag i stål. Malte trevinduer med 3-lags glass. Terrasse i impregnert trevirke med rekkverk delvis i glass og delvis i treverk. Grunnmur av Jacon som er utvendig kledd med grunnmursplater. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Sokkelplan: Carport, entre, bod, 2 soverom, bad/wc og eget, separat vaskerom.
1.etg.: 1 soverom, kjøkken med åpen løsning til en luftig stue og spisestue med utgang til en stor, solrik veranda på hele 55 kvm.
Utvendig bod.

Standard

Boligen holder moderne og god standard med bl.a. enstavs eikeparkett i stue, kjøkken og på soverom. Flislagt entre, bad/wc/vaskerom. Slette vegger som er malt i lyse, duse fargevalører. Downlights med dimming i flere rom. Kjøkken har en lekker innredning i sort utførelse. Her er hvitevarer alle integrerte og medfølger i salget. Det er her i tillegg til komfyr og induksjonstopp, kjøll og frys, samt oppvaskmaskin.

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

Opplysninger om eiendommen

Leilighet i tomannsbolig

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert utvendige screens på vinduene på kjøkken/stue på den ene vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Innvendige vinduskarmer bærer preg av at eier har malt de selv. Eier informerer om at de har utbedret malingen etter befaring.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører bærer preg av at eier har malt den selv innvendig. Eier har utbedret malingen og justert dør etter befaring.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Spotter montert i himling. Varmefolie lagt i gulv i stue/kjøkken.

Varmekabel lagt i gulv i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen tørke sprekker på malte overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning fra Mesterkjøkken med laminert benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Eier har montert noen hyller ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe mindre svelling og trapping i skjøt på benkeplaten. Noen hakk i underkant av benkeplaten. Det er ikke montert dekkplate på vegg bak koketopp og vask.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Tomteforhold

Terrengforhold, TG2

Skrånende fjell-tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om følgende vedr løsøre og inventar følger med boligen:

- PAX skap på soverom nede
- Hylle på vegg, soverom nede
- Vask og alt som trengs for å ta denne i bruk til vaskerom (vi har bare aldri fått montert denne opp)
- Hyller på vegg ved spisestuebord
- Hyller på kjøkkenet (begge vegger)
- Bålpanne + 2 krakker
- Gardinskinner og gardiner i stue. Disse har doble gardiner (hvite gjennomsliktig bak, lystette beige foran)
- Hageslange med trommel
- Varmepumpe
- Utvendige screens
- Rullegardiner på alle 3 soverom + gardinstenger
- Spisestuebordfølger med

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

Hvitevarer

På kjøkken medfølger integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjon koketopp, samt kjølfrys. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette

gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner eget tv/internett-abonnement.

Parkering

Parkering i carport under veranda og i egen gårdsplass.

Solforhold

Solrik eiendom med sol hele dagen.

Forsikringsselskap

Seksjonseier tegner egen forsikring.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med høy aktsomhet. Eiendommen er bygget med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue. Varmefolie er lagt i i gulv i stue/kjøkken.

Varmekabler lagt i gulv i entre, bad og vaskerom. Utvendig screens. Det er i tillegg installert luft-til-luft varmepumpe i stue som gir huset en meget jevn og energioekonomisk oppvarming. I tillegg kjøler den behagelig ned på varme sommerdager.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 26 962

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 684 460

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 737 838

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Selger opplyser at det ikke er etablert felleskostnader i sameiet.

Kommentar fellesgjeld

Selger opplyser at sameiet ikke har felleskostnader eller fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stenbruddveien 67-81

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner fordelt på 4 tomannsboliger. Sameiet har ikke etablert noen felleskostnader. Tomten er seksjonert til hver seksjon.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter for sameiet.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 50, seksjonsnummer 7 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/198/50/7:

14.05.2010 - Dokumentnr: 348797 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:1

gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2010 - Dokumentnr: 348797 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:1

gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 546063 - Jordskifte

Jordkiftesak 0100-2014-0026 Fagerholt

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

Det er registrert i grunndata:

23.12.2021 - Dokumentnr: 1614192 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for fire stykk vertikaldelte tomannsboliger datert 02.05.2023.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G615 Fagerholt II med formål boligbebyggelse.

Det er regulert en vegetasjonsskjerm øst for boligene mot neste rekke. Se vedlagte reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.

Det er i følge kommunedelplan angitt hensynssone H570 bevaring kulturmiljø og Strandssone-Oslofjorden. Dette gjelder ett større areal langt med Iddefjorden. Se kommunekart for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 850 (Omkostninger totalt)

114 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 214 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 217 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

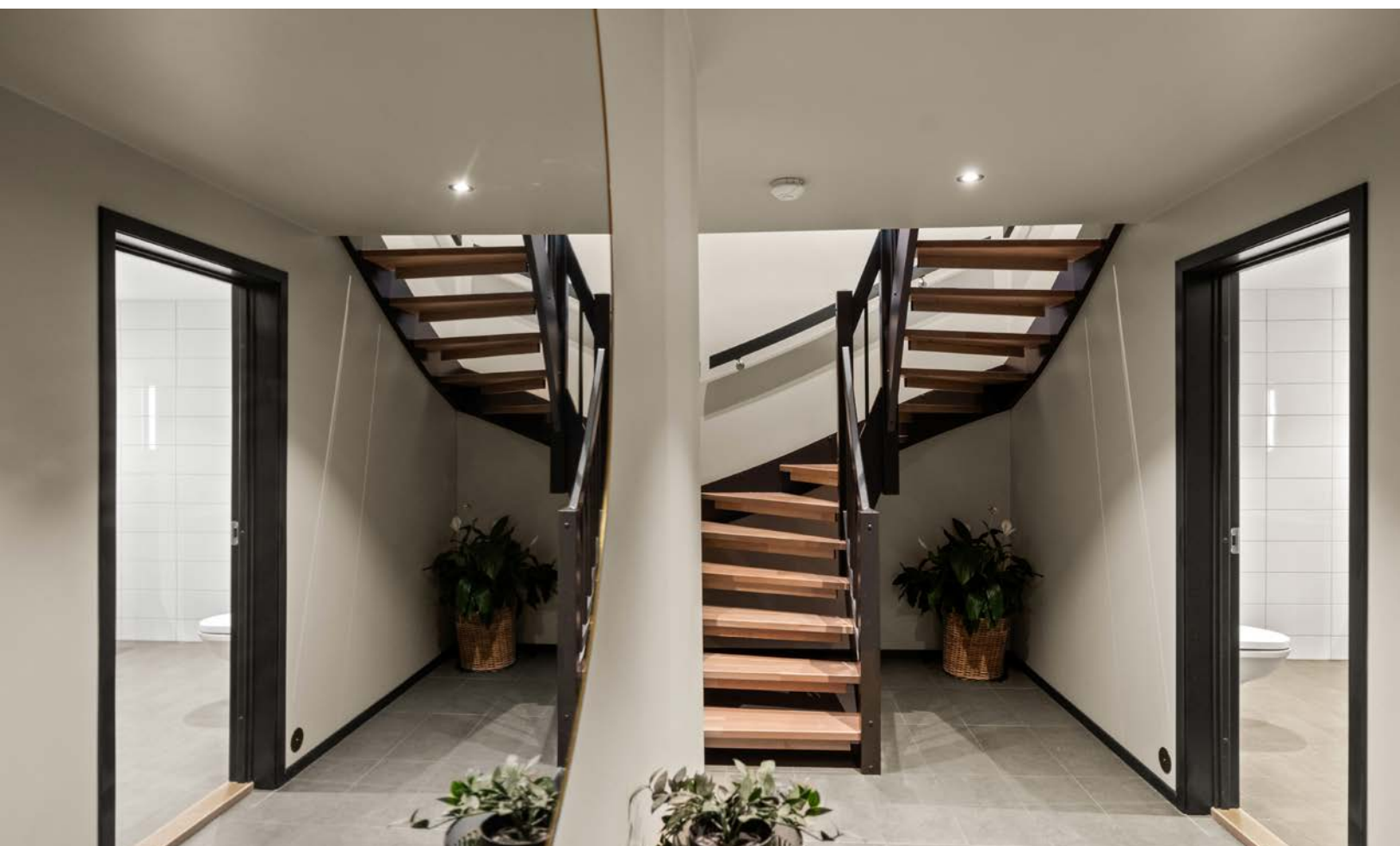
18.03.2025









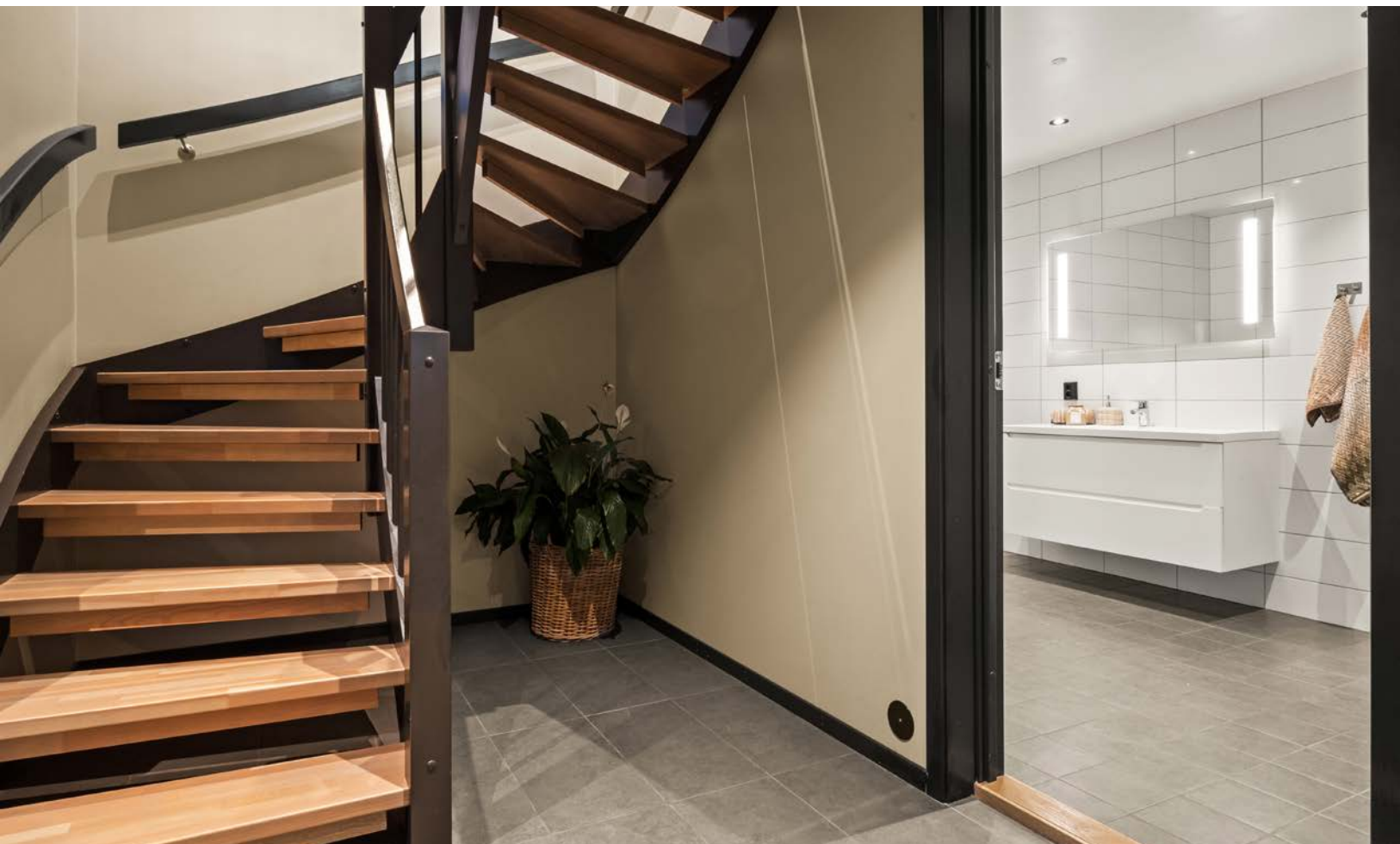








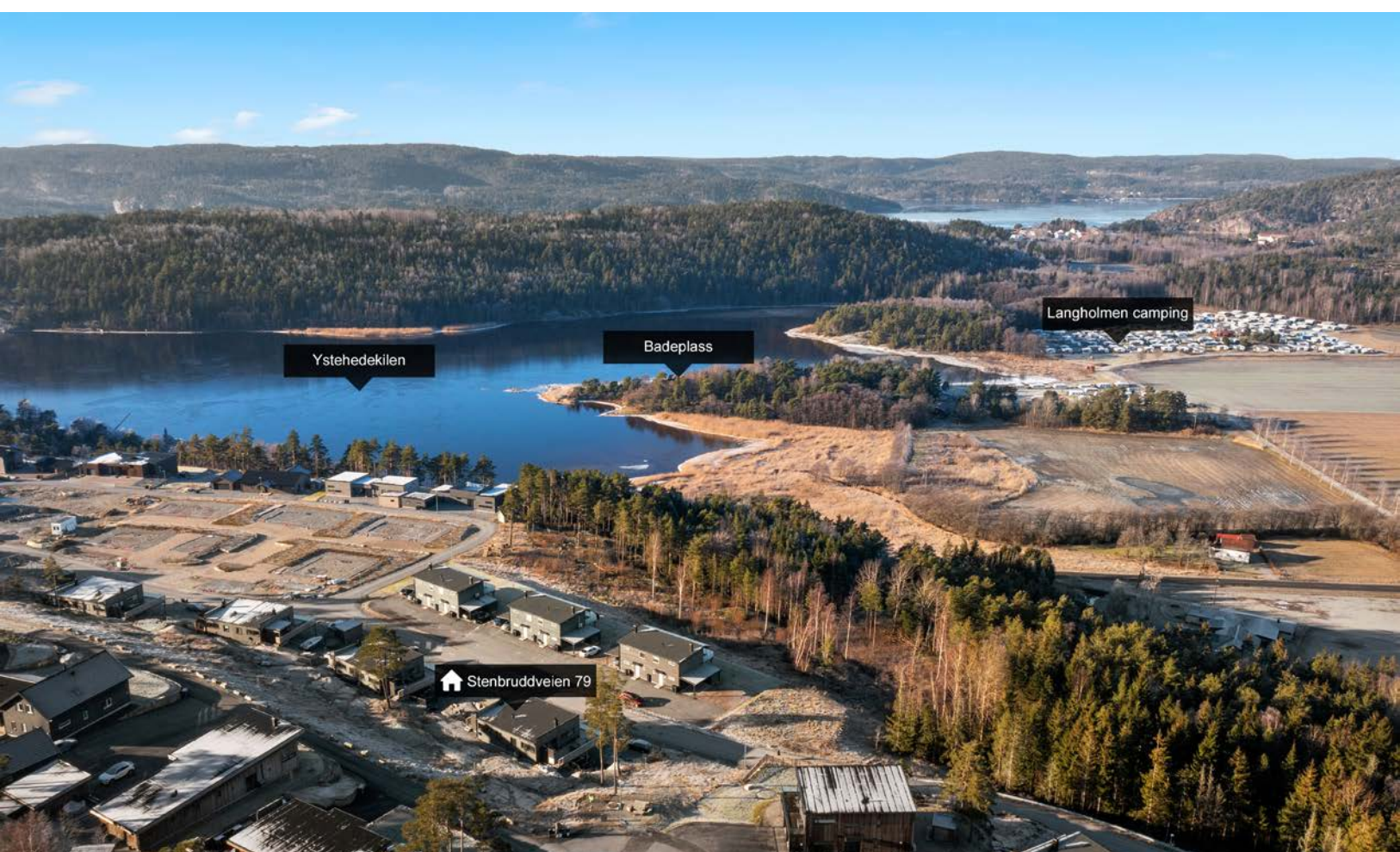


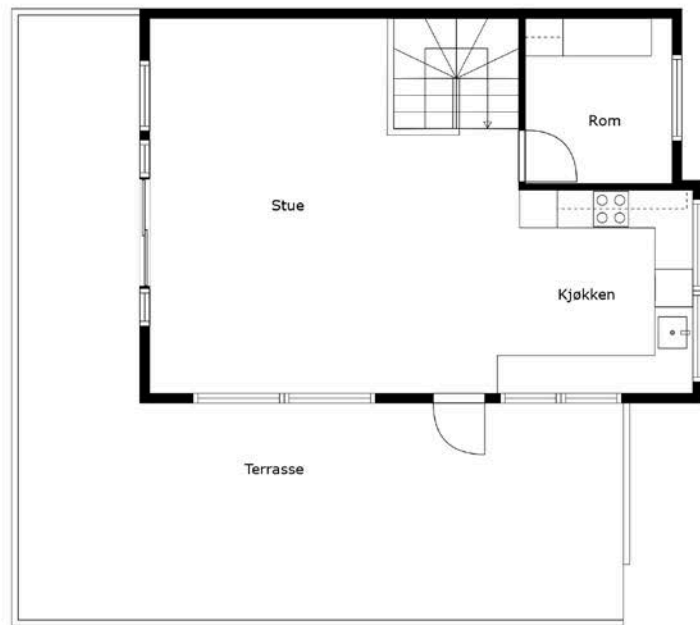




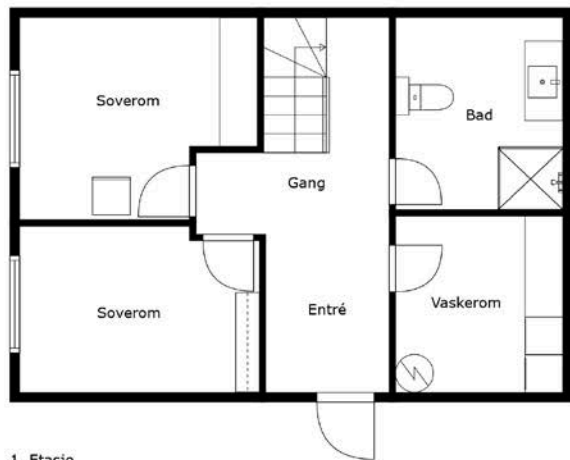








2. Etasje



1. Etasje

FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i tomannsbolig

 Stenbruddveien 79, 1765 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 198, bnr. 50, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 08.01.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1439

Referansenummer: OW1184

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er fra 2022.
Det er gjort noen utbedringer etter befaring.

Leilighet i tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av sveisepapp.
Taket var dekket med snø på befaringdagen. Tekkingen er kun 3 år gammel, og forventet levetid er 25-30 år.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Flatt tak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er montert utvendige screens på vinduene på kjøkken/stue på den ene veggen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i impregneret trevirke utenfor stue/kjøkken. Utvendig bod og carport under terrassen.
Det er delvis rekkverk i glass og delvis i treverk. Det er montert plexi-glass på innsiden av rekkverk av tre. Dette er for å forhindre klatring.
Det er en utvendig trapp i stablestein.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Spotter montert i himling. Varmefolie lagt i gulv i stue/kjøkken.
Varmekabel lagt i gulv i entré.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Glassplate lagt på gulv.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Det er satt opp en benkeplate over og noen benkeskap.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Mesterkjøkken med laminert benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør). Røropplegg er besikttet i fordelerskap.
Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.
Eier informerer om at det blir skiftet filter en gang pr år.
Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold på slike anlegg.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. 12 kurser og hovedsikring på 63 amp.
Digital måler er montert.
Det er lagt inn fiber til sikringsskapet. Nettverkspunkt i stue.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Synlig dreenspapp på deler av bygningen.
Drenering skjult i grunn ikke synlig.
Grunnmur av Jacon, utvendig kledd med grunnmursplater.
Det er en støttemur i stablede steiner på siden av boligen. Det er satt opp et gjerde på toppen.
Deler av støttemurer er dekket av snø, anbefaler undersøkelser når snøen er borte.
Skrånende fjell-tomt.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i tomannsbolig

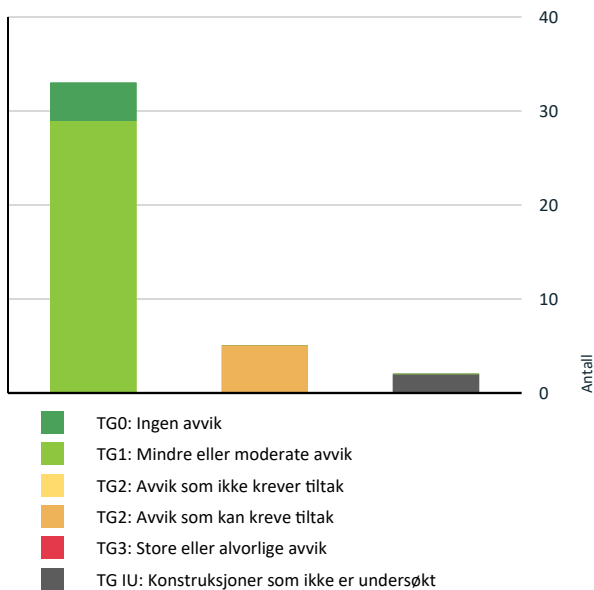
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TOMANNSBOLIG

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert varmepumpe (Rikelektro)
2024	Modernisering	Montert utvendige screens
2025	Modernisering	Montert nytt toalett
2025	Modernisering	Skiftet filter i ventilasjonsaggregat
2025	Modernisering	Sprekt vindusglass skiftet (Natre)
2025	Modernisering	Utvendige screens utbedret (Elektrikertjenesten)
2025	Modernisering	Noe flekkmaling og justering av dør.
2025	Modernisering	Montert plexiglass på terrasserekkverk (Tømmerfirma Hansen og Dahl as)
2025	Modernisering	Skrudd og fuget terrassegulv (Tømmerfirma Hansen og Dahl as)
2025	Modernisering	Montert nytt beslag på hjørne av bolig (Tømmerfirma Hansen og Dahl as)
2025	Modernisering	Fuget rundt avløpsrør i vegg på vaskerom (Tømmerfirma Hansen og Dahl as)

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av sveisepapp.

Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Tekkingen er kun 3 år gammel, og forventet levetid er 25-30 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er manglede maling av endevend på kledning og terrasse. Dette må beregnes som vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flatt tak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Synlig lufting i gesims. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er montert utvendige screens på vinduene på kjøkken/stue på den ene veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendige vinduskarmer bærer preg av at eier har malt de selv. Eier informerer om at de har utbedret malingen etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Dører bærer preg av at eier har malt den selv innvendig. Eier har utbedret malingen og justert dør etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert trevirke utenfor stue/kjøkken. Utvendig bod og carport under terrassen.

Det er delvis rekkverk i glass og delvis i treverk. Det er montert plexiglass på innsiden av rekkverk av tre. Dette er for å forhindre klatring.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Synlig drypping under terrassegulv, langs yttervegg og i underliggende takrenne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt drypping under terrasse/carport og takrenne under terrasse.

Om drypping kommer fra lekkasjer eller kondens. Eier informerer om at dette er utbedret av utbygger etter befaring.

! TG IU Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp i stablestein.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

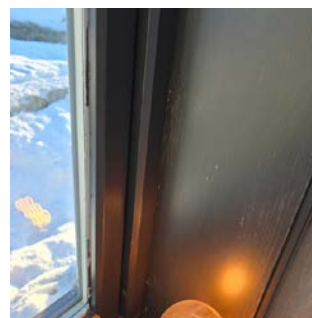
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det må beregnes montering av rekkverk.



div maling søl vinduer og terrasse dører



div maling søl vinduer og terrasse dører

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Spotter montert i himling. Varmefolie lagt i gulv i stue/kjøkken.

Varmekabel lagt i gulv i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen tørke sprekker på malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

! TG 1 Gulv på grunn

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.

Planavvik på +5 mm målt på soverom og i entré, målt med laser over hele gulvet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på +5 mm målt i stue/kjøkken, målt med laser over hele gulvet. Noe knirk registrert. Anses som normalt. Vil variere med temperaturer og årstider.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i følge ferdigattest.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Glassplate lagt på gulv.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing ble gjennomført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

! TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketrinn.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 15 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. 15 mm oppbrett på terskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er ikke membran på vegger, kun bak sokkelflis.
Membran er synlig i sluk og ved terskel.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Det er satt opp en benkeplate over og noen benkeskap.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Aggregat og display plassert på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot vaskerommet.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:100. 15 mm oppbrett på terskel.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membran synlig i sluk og på terskel.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot badet.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mesterkjøkken med laminert benkeplate, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap. Eier har montert noen hyller ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre svelling og trapping i skjøt på benkeplaten. Noen hakk i underkant av benkeplaten.
Det er ikke montert dekkplate på vegg bak koketopp og vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør). Rørpropp er besiktiget i fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerommet.
Eier informerer om at det blir skiftet filter en gang pr år.
Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold på slike anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. 12 kurser og hovedsikring på 63 amp.
Digital måler er montert.
Det er lagt inn fiber til sikringsskapet. Nettverkspunkt i stue.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i boligmappa.no.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Synlig dreenspapp på deler av bygningen.
Drenering skjult i grunn ikke synlig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Jacon, utvendig kledd med grunnmursplater.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur i stablede steiner på siden av boligen. Det er satt opp et gjerde på toppen.
Deler av støttemurer er dekket av snø, anbefaler undersøkelser når snøen er borte.

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjell-tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i tomannsbolig	Kr.	3 340 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 340 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

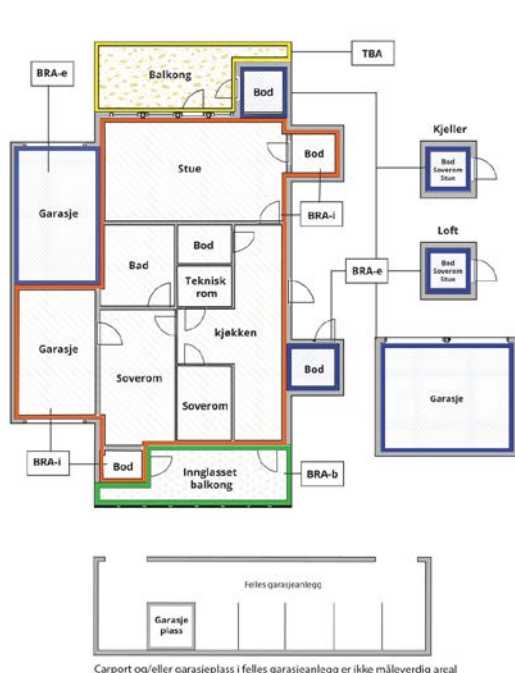
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	50	5		55	
1. Etasje	51			51	47
SUM	101	5			47
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2	Bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

Takhøyden er 2,4 i første etasje og 2,39 i underetasjen.
Terrasse er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dokumentasjon ikke fremvist.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i tomannsbolig	101	0

Kommentar

Leilighet i tomannsbolig

Utvendig bod er ikke med i s-rom eller p-roms beregning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Emilie Christine Tandberg-Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	198	50		7	446.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stenbruddveien 79

Hjemmelshaver

Tandberg-Birkeland Emilie Christine, Engebretsen
Mikkel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en vertikaldelt tomannsbolig på Fagerholt.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø.
Retningslinje Strandssone - Oslofjorden.
Reguleringsplan G-615 Fagerholt II, regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fjelltomt, delvis opparbeidet med gårds plass. Tomten var dekket med snø på befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1184>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240162	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikkel Engebretsen	Emilie Christine Tandberg-Birkeland
Gateadresse	
Stenbruddveien 79	
Poststed	Postnr
HALDEN	1765
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	03
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	2314611 og innbo: 2314609

Document reference: 1101240162

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ME, ECT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport ved salg

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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1101240162

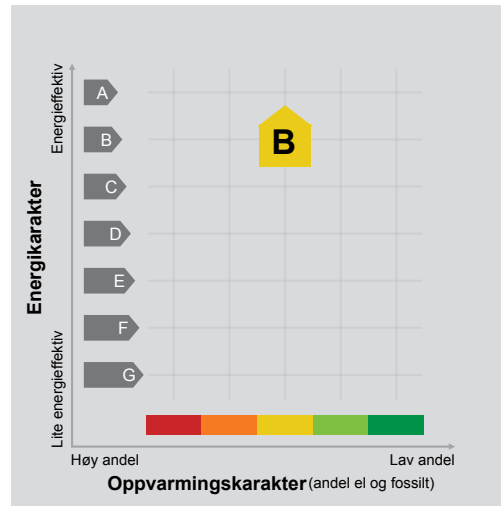
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mikkel engebretsen	ba372ecda70b4f2be293926 eda93620f0aef8f1a	13.03.2025 13:47:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Christine Tandberg Birkeland	bf4a305d2cece5a050baca6 42c87dc0e7186ee01	13.03.2025 13:32:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240162

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Stenbruddveien 79
Postnummer	1765
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300873687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92946
Dato	17.03.2025



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.

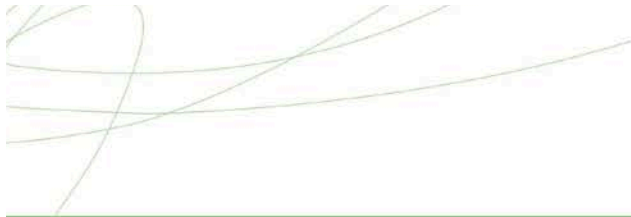
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

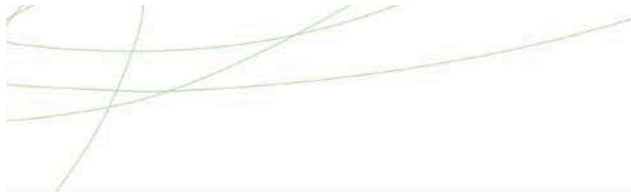
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå el.apparater helt av

- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.





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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Stenbruddveien 79

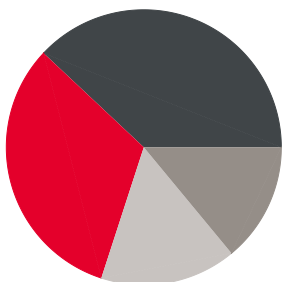
Offentlig transport

Fagerholt Linje 302	10 min 0.8 km
Halden stasjon Linje RE20	13 min 10 km

Skoler

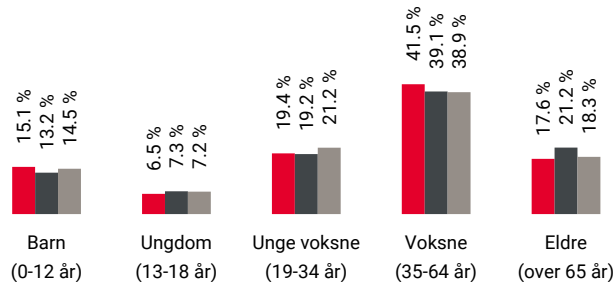
Kongeveien skole (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	10 min 8.2 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	11 min 8.9 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	14 min 10.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	10 min 8.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 10.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 7.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 10.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	32% i barnehagealder
	38% 6-12 år
	14% 13-15 år
	16% 16-18 år

Aldersfordeling



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

Barnehager

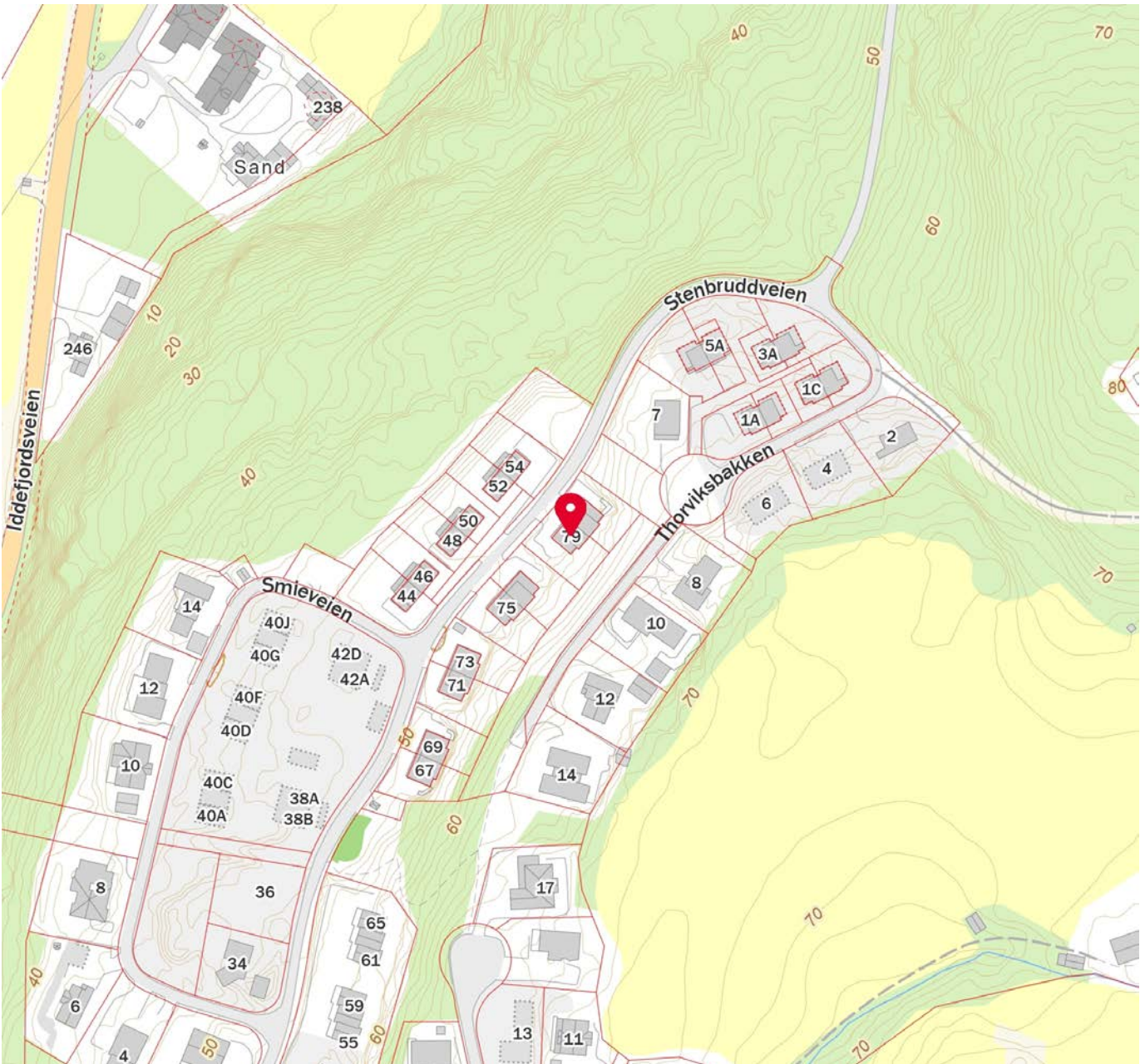
Nordby gårdssbarnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 4.2 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 4.5 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 8 km

Dagligvare

Kiwi Risum	9 min
Rema 1000 Risum Post i butikk	9 min 8 km

Sport

Ystehede nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	7 min 3.1 km
Aspedammen stadion Fotball	10 min 8.6 km
Spent Halden avd. Høvleriet	13 min
Nivå Trening	13 min



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 14. mars 2025 09:08
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Stenbruddveien 79 (1101240162) (gjelder saksnummer 5455438)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Mikkel Engebretsen
Adresse: Stenbruddveien 79, 1765 HALDEN
Målernummer: 7359992927166278

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

13. mars 2025 kl. 13:32 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	7
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	---

Bruksenhetld	6397220672	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300873687	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Stenbruddveien 79, 1765 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	TermaTech A/S	Terma Tech

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.01.2024	Tilsyn	17.01.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 6397220672

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stenbruddveien 79, 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	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	4 194,79 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	26 940,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1405400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 216,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	0,00 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	26 962,22 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

TAKSTFAG AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/2386 - 25

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
02.05.2023

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 20.4.2023 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for fire stykk vertikaldelte tomannsboliger. Boligene er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein.

Adresse:	Gnr	Bnr	Seksjonsnr
Stenbruddveien 67 og 69, 1765 HALDEN	198	50	1 og 2
Stenbruddveien 71 og 73	198	50	3 og 4
Stenbruddveien 75 og 77	198	50	5 og 6
Stenbruddveien 79 og 81	198	50	7 og 8

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 3.5.2021.

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

Husnummer

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

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom 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.



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden

📞 69 17 45 00

🌐 Halden.kommune.no

📘 Facebook.com/halden.kommune.n

o

✉ Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

Kawa Sadeq
Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brann og feiervesen

Kommunalteknikk
Økonomi
Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENBRUDDVEIEN 67 - 81

Gnr. 198, Bnr. 50 i Halden kommune

1. Formål

Sameiets navn er sameiet Stenbruddveien 67 - 81 og består av 8 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i gjeldende lov om eierseksjoner.

2. Forholdet mellom sameierne og fordeling av tomt og bygninger

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten.

Hver seksjonseier har alene det hele og fulle ansvar for drift og vedlikehold av alt tomtareal og all bygningsmasse som tilhører seksjonen. Dette gjelder også kabler og rør som går i grunnen. Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og andre løpende kostnader dekkes av hver enkelt seksjonseier direkte.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, herunder felles ansvar for sameiets felles anlagte støttemur.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegges alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av min. 2 medlemmer, hvorav 1 styreleder og min. 1 styremedlem som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som eventuell felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører og lignende.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette eventuelle månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted.

De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens bestemmelser.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens bestemmelser.

Sted Halden

Dato

14/9-21

.....
For Fagerholt Utvikling AS
Jack Ragnar Valleraune

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004758	27.12.2024	1101240162

Om dokumentet

Ident

2021/1614192/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Løpenummer for forretning: 613332449
 Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Er ført en seksjonering i matrikkelen
 som er ført med brukstifelle: Seksjonering

Forretning

Registrasjonsnr: 9092
 Navn: HALDEN KOMMUNE
 Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Forretning

Registrasjonsnr: 5331
 Navn: FAGERHOLT UTVIKLING AS
 Bruksenhetsnr: Grønalia 17, 1739 BORGENHAUGEN

Utskjøtt(e) areal(er)

Gnr: 198
 Bnr: 50

Seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
198	50	0	1	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	2	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	3	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	4	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	5	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	6	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	7	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja
198	50	0	8	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Ja

Denne meldingen er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1614192 Tinglyst: 23.12.2021
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Halden	Postboks 150 - 1751 Halden	CHRISTIAN RUSTADBAKKEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Halden boligsenter AS	990451613	marcus.lilledal@dnb-eiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Niels Stubs gate 6	1776	Halden	917 69 455

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3001	Halden	198	50	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920465331	Fagerholt Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	G	13				25				37			49
2	B	1	G	14				26				38			50
3	B	1	G	15				27				39			51
4	B	1	G	16				28				40			52
5	B	1	G	17				29				41			53
6	B	1	G	18				30				42			54
7	B	1	G	19				31				43			55
8	B	1	G	20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 8				Nevner = 8											

Dato	Innsenderens underskrift
14/9-21	Loek Voll

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato | Innsenderens underskrift

14/9-21

Loch. Val

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 14/9-21	Hjemmelshavers underskrift <i>Jack Valler</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver For Fagerholt Utvikling AS Jack Ragnar Valleraune
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

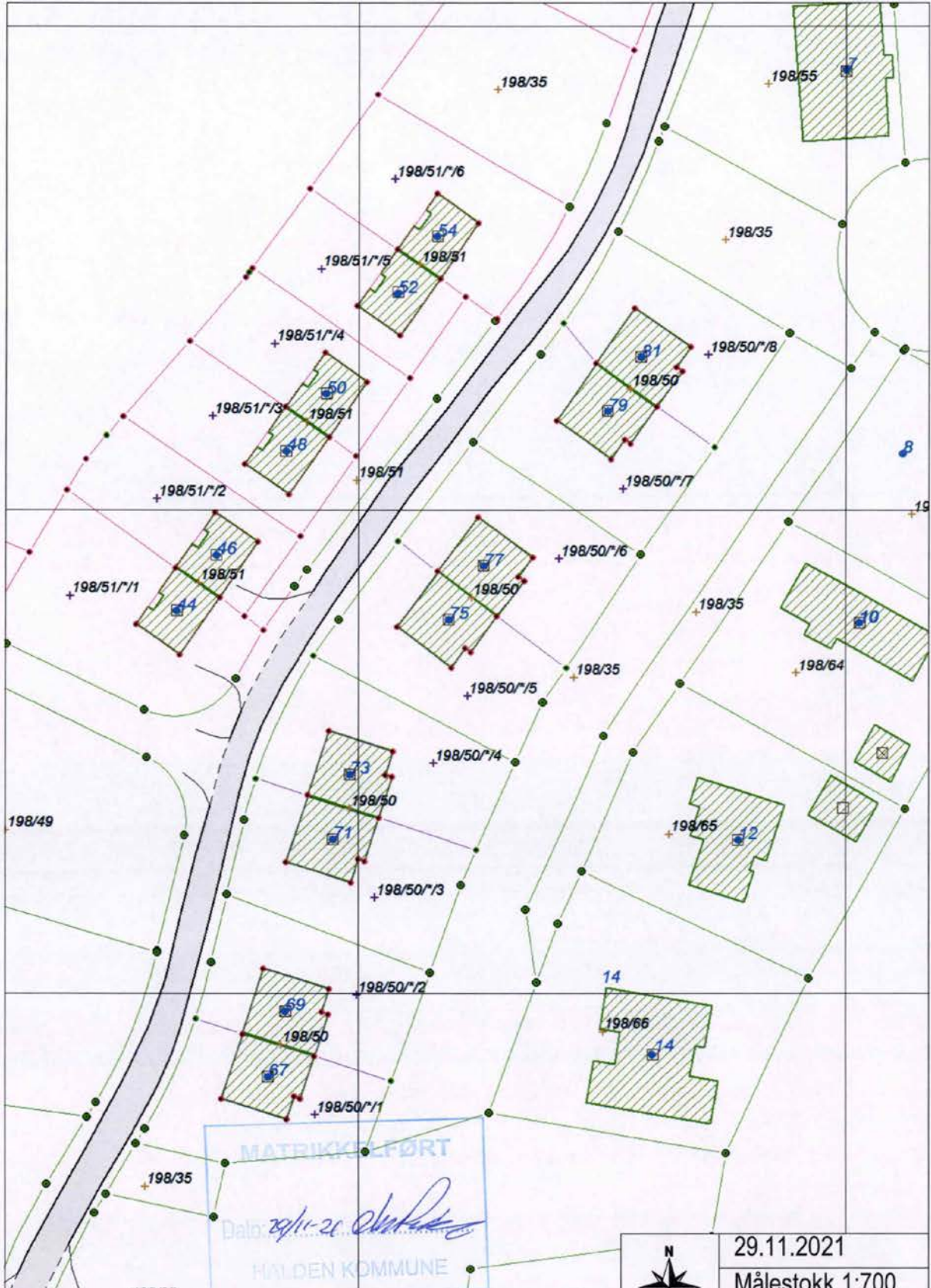
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

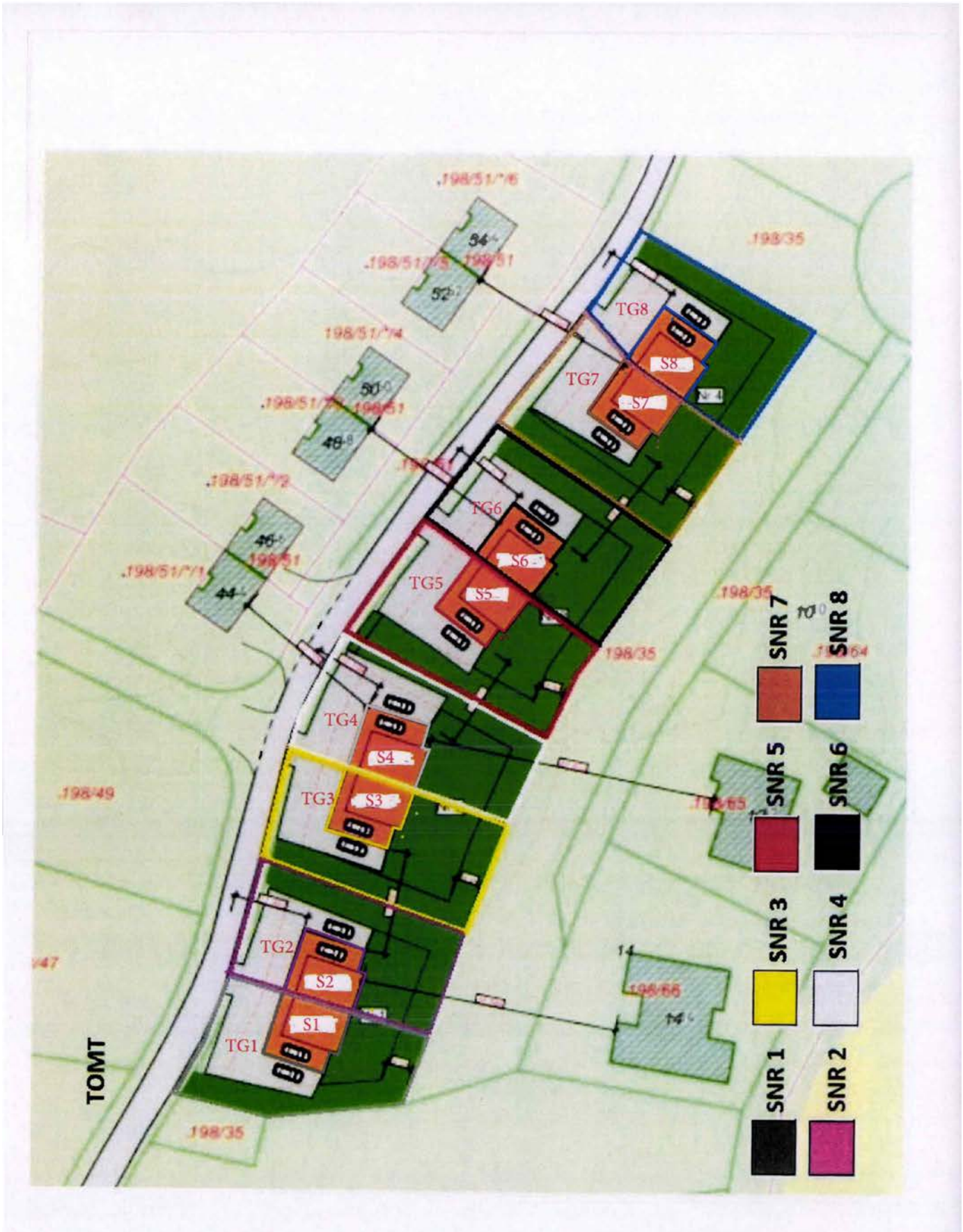
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3007	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 198	Bruksnr. 50	Festenr.
Dato 29/11-20	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten		

Dato 14/9-21	Innsenderens underskrift <i>Jack Valler</i>
-----------------	--

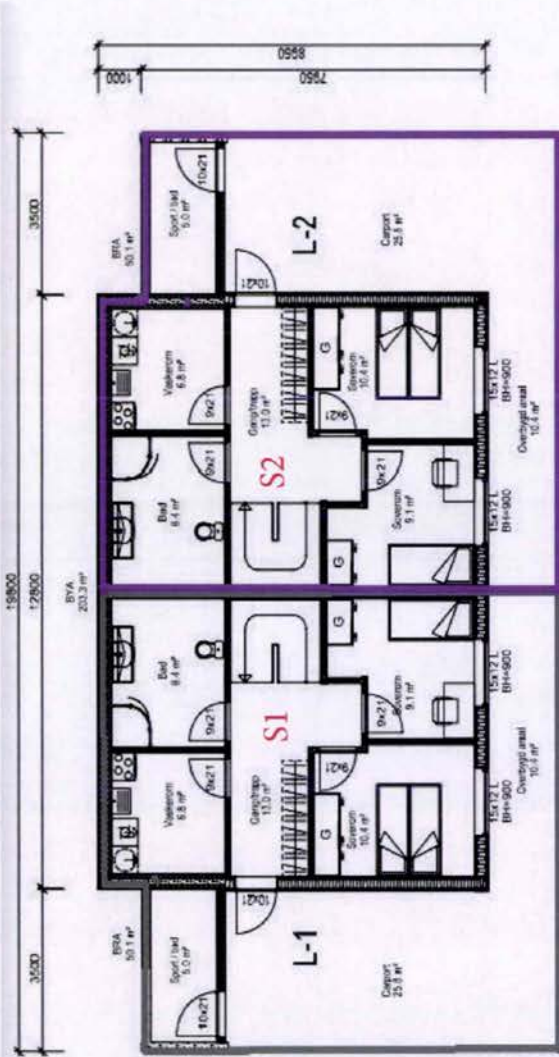
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
14/9-21	<i>Loeb Vall</i>

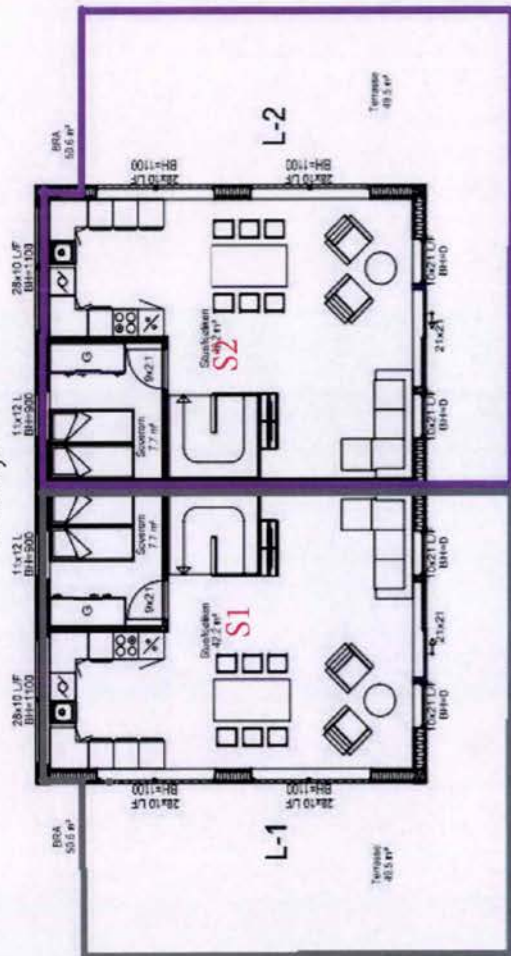




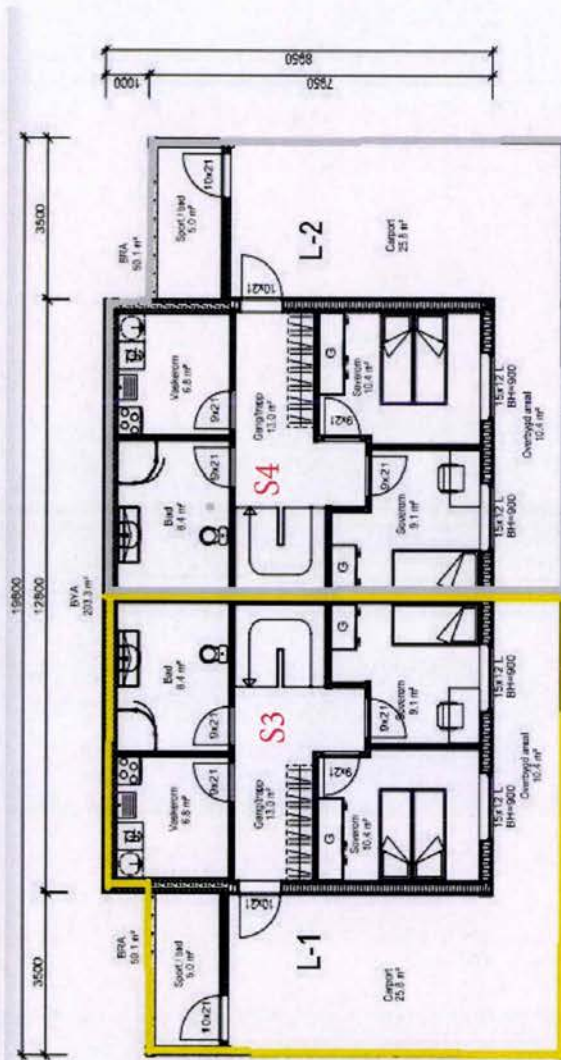
1. etasje



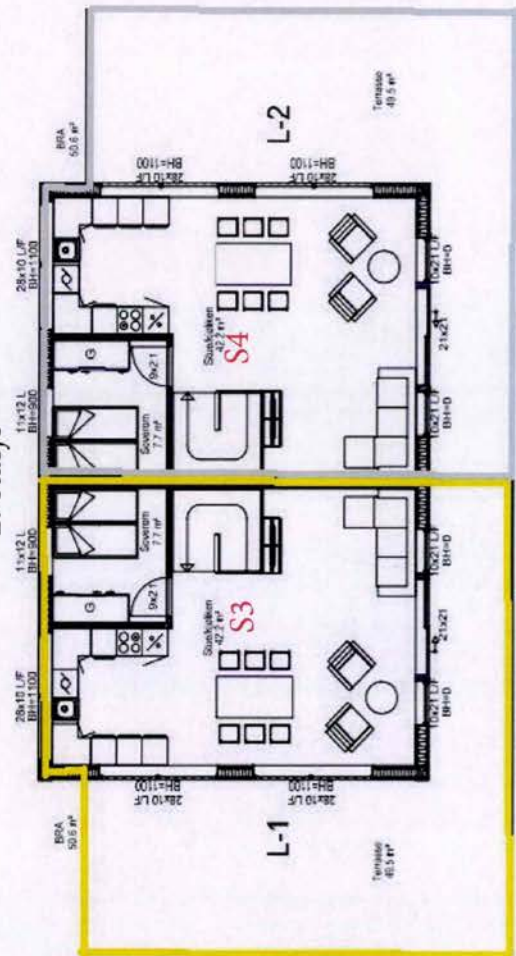
2. etasje

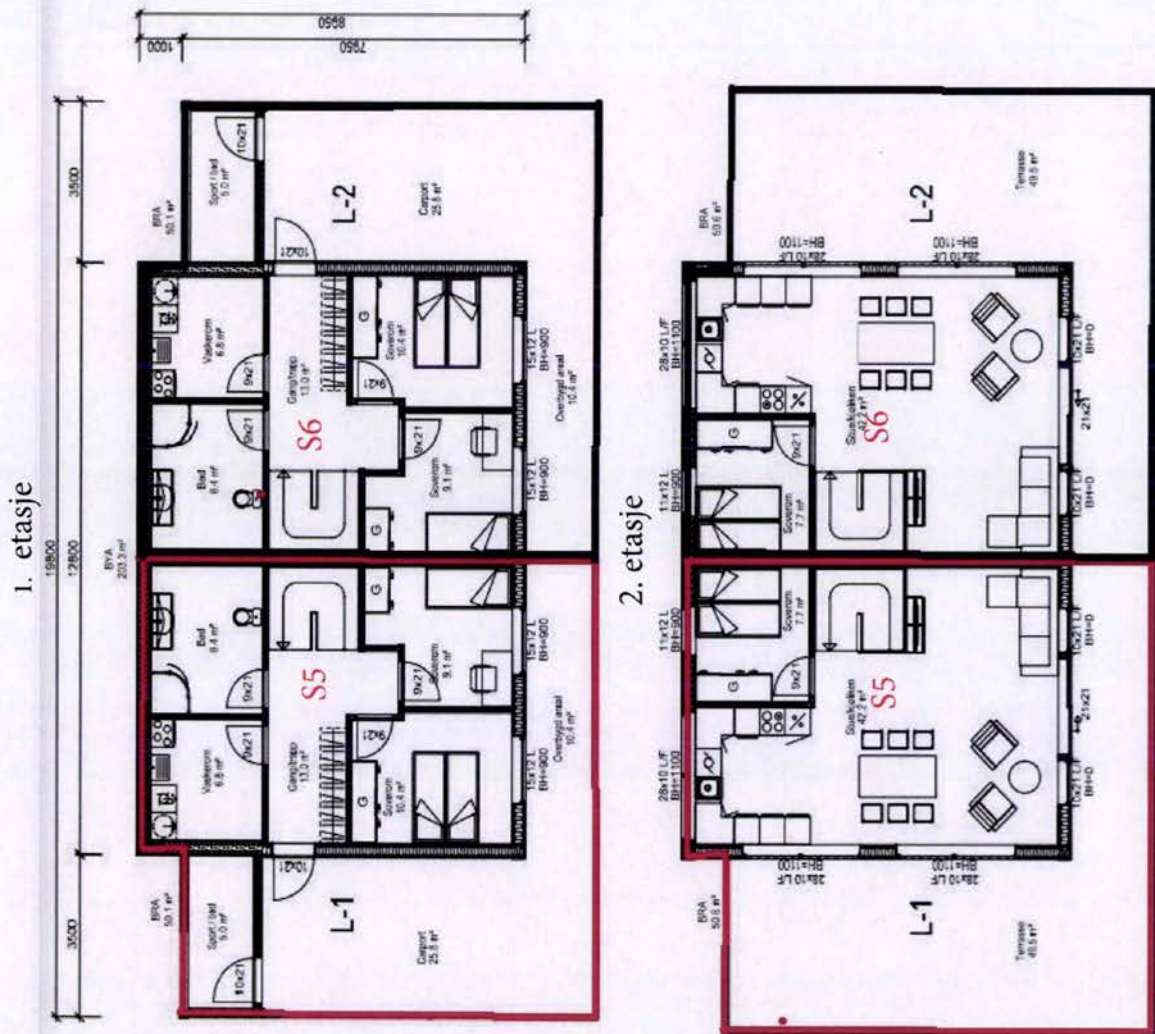


1. etasje

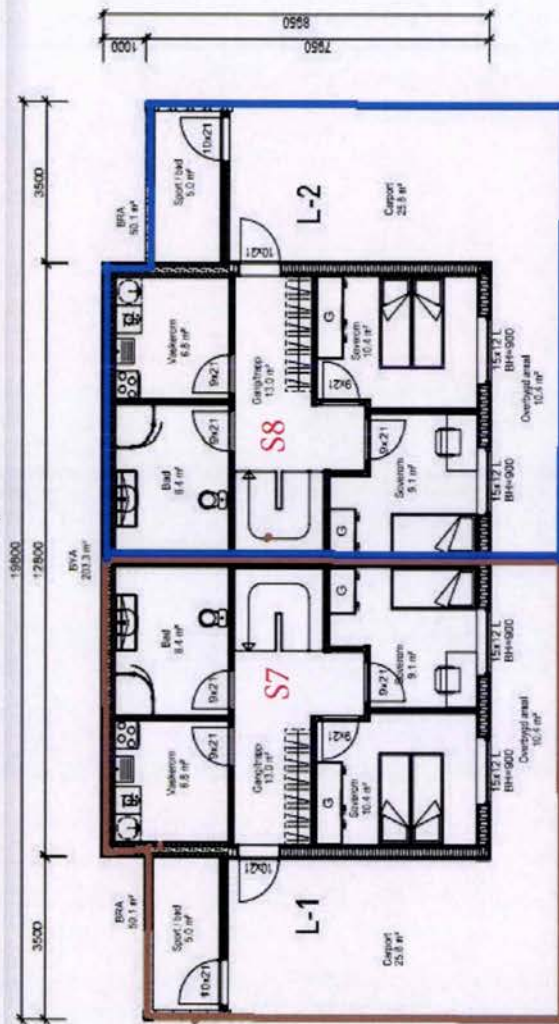


2. etasje

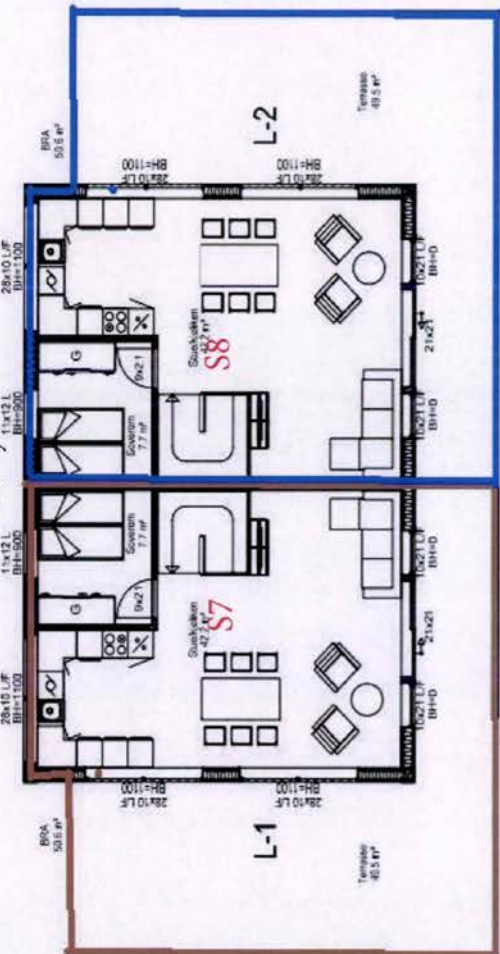




1. etasje



2. etasje





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stenbruddveien 79, 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	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	<p>Delareal 4 372 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA74</p> <hr/> <p>Delareal 4 372 m²</p> <p>KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø</p> <p>KPHensynsonenavn H570</p> <hr/> <p>Delareal 4 372 m²</p> <p>Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden</p>

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 4 372 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B3



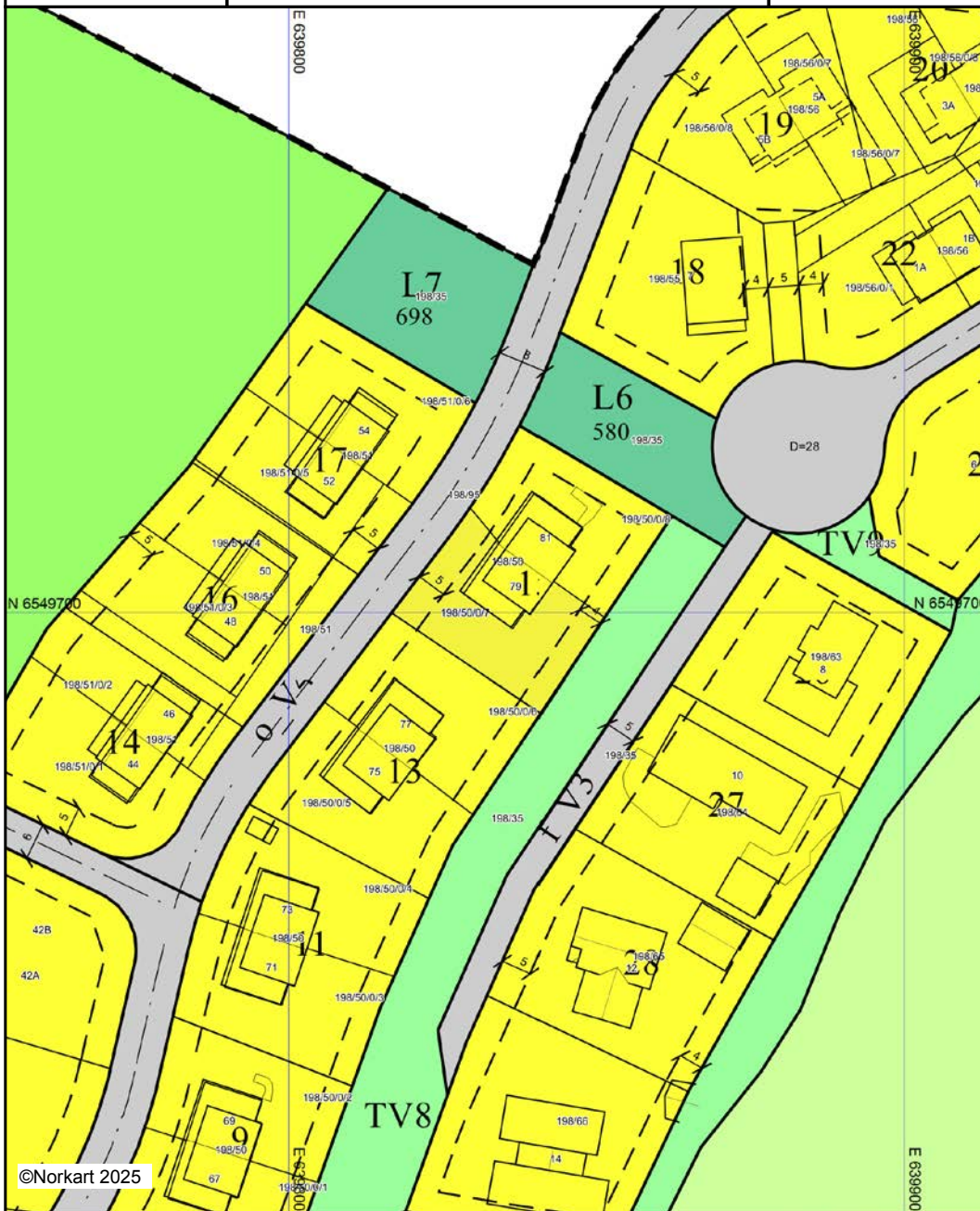
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 198/50/0/7
Adresse: Stenbruddveien 79
Utskriftsdato: 02.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm
-  Landbruksformål
-  Friluftsmål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR
Fagerholt II, Idd
HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg
Godkjent av Halden kommunestyre

dato: 14.03.2005
dato: 17.03.2005

sak nr.:
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
Friluftformål

- 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 gjennomsliktig 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 sammenføre 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 m² 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 Kjørveger, 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 landbruksområdene 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 ARKITEKONTOR as



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stenbruddveien 79, 1765 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

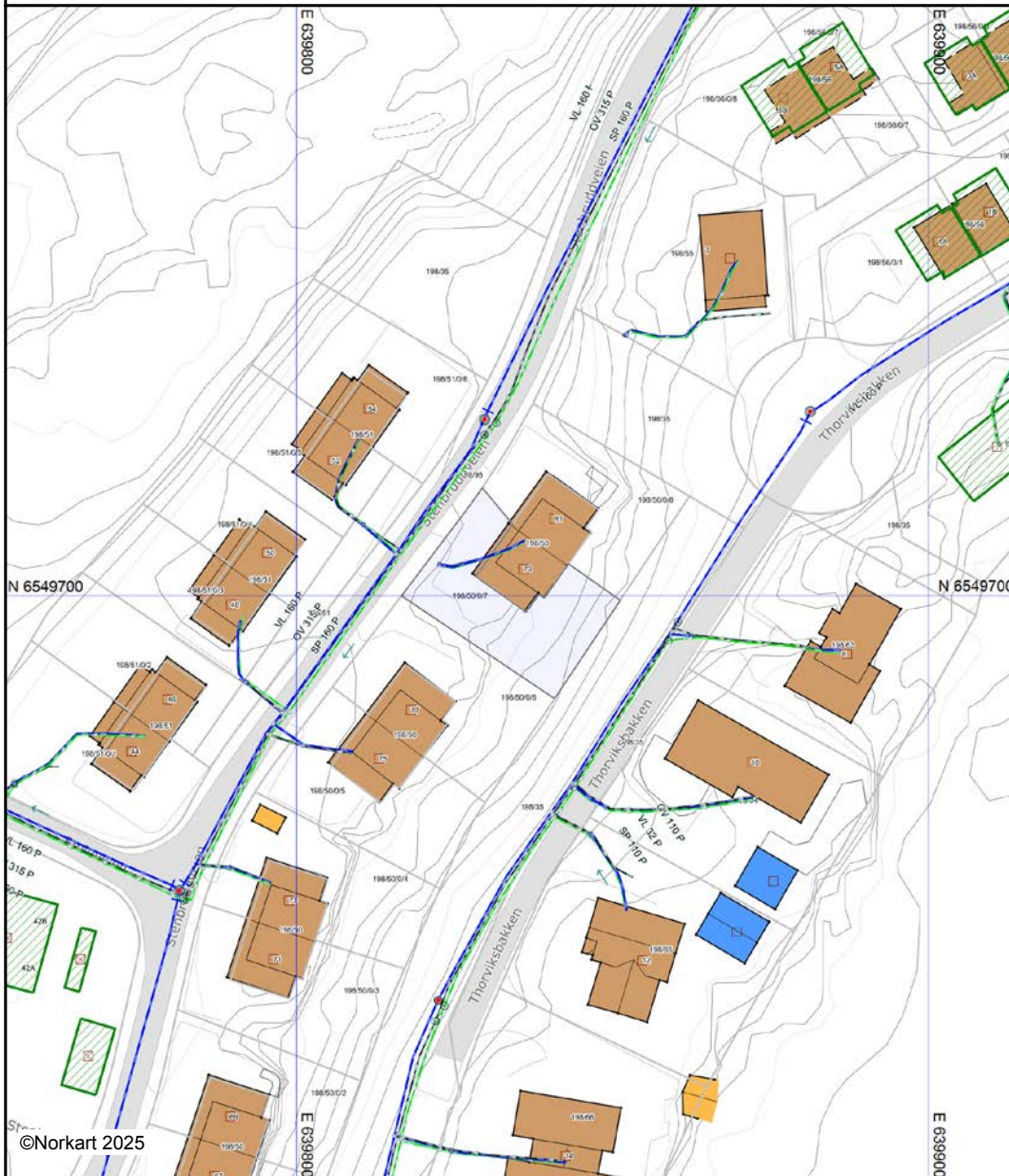
Ledningskart

Eiendom: 198/50/0/7
Adresse: Stenbruddveien 79
Dato: 02.01.2025
Målestokk: 1:1000

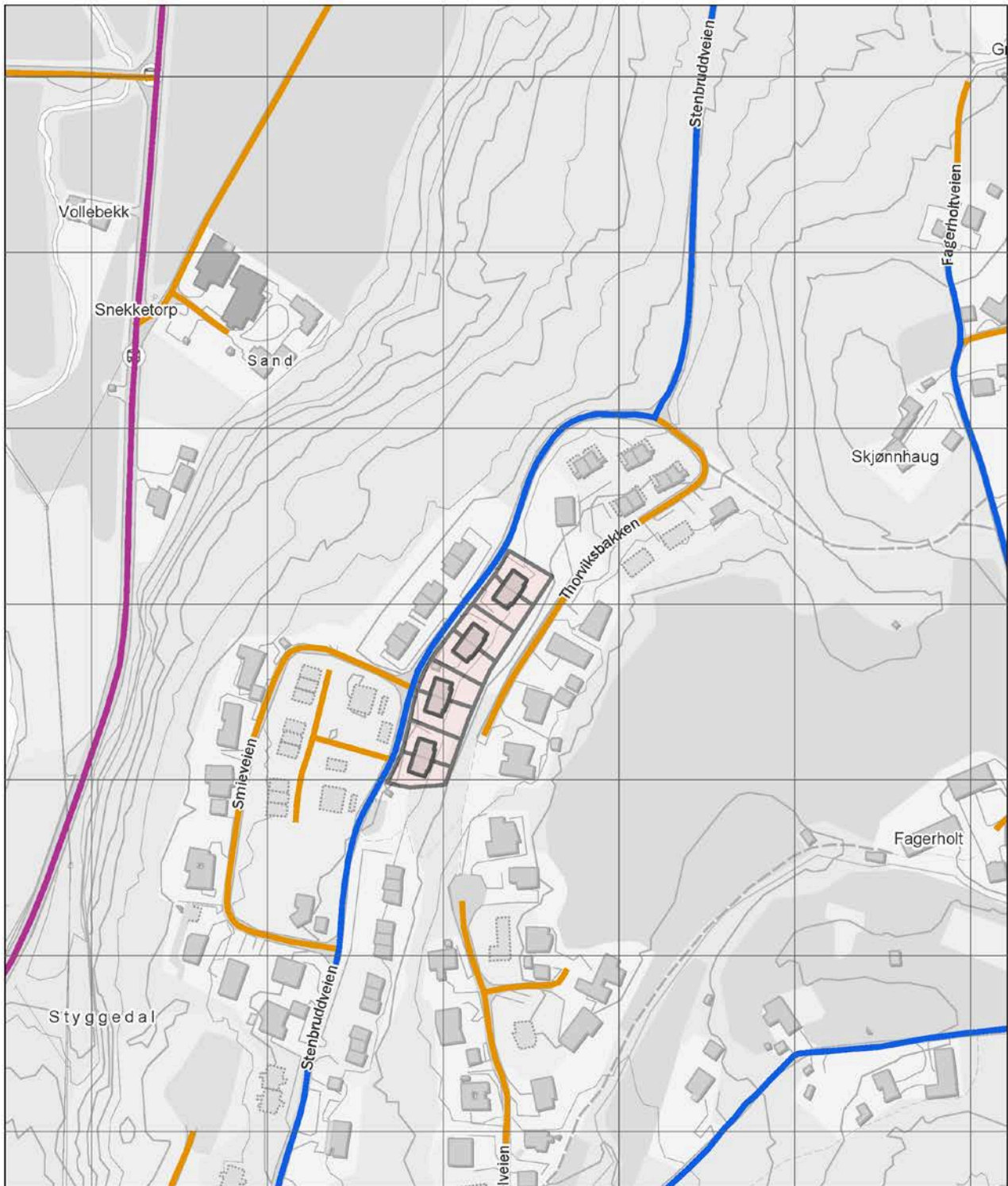


UTM-32

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



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 198, Bruksnr 50, Seksjonsnr 7	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	701 Iddesletta
Veiadresse:	Stenbruddveien 79, gatenr 6390	Valgkrets:	6 Idd
(fra bruksenhet)	1765 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.12.2021	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	446,3 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	830,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/198/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/198/50/0/1	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/2	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/3	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/4	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/5	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/6	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/7	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/8	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2023	Avgiver	3101/198/35	-10 158,3
	Matrikkelført:	30.10.2023	Berørt	3101/198/1	0,0
			Berørt	3101/198/11	0,0
			Berørt	3101/198/15	0,0
			Berørt	3101/198/18	0,0
			Berørt	3101/198/19	0,0
			Berørt	3101/198/38	0,0
			Berørt	3101/198/39	0,0
			Berørt	3101/198/41	0,0
			Berørt	3101/198/43	0,0
			Berørt	3101/198/45	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/1	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/2	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/3	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/4	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/5	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/6	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/7	0,0
			Berørt	3101/198/50/0/8	0,0
			Berørt	3101/198/51	0,0
			Berørt	3101/198/51/0/1	0,0
			Berørt	3101/198/51/0/6	0,0
			Berørt	3101/198/55	0,0
			Berørt	3101/198/56	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/1	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/2	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/3	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/4	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/5	0,0
			Berørt	3101/198/56/0/8	0,0
			Berørt	3101/198/60	0,0
			Berørt	3101/198/61	0,0
			Berørt	3101/198/62	0,0
			Berørt	3101/198/67	0,0
			Berørt	3101/198/68	0,0
			Berørt	3101/198/70	0,0
			Berørt	3101/198/71	0,0
			Berørt	3101/198/72	0,0
			Berørt	3101/198/73	0,0
			Berørt	3101/198/76	0,0
			Berørt	3101/198/77	0,0
		Berørt	3101/198/78	0,0	
		Berørt	3101/198/79	0,0	
		Berørt	3101/198/80	0,0	
		Berørt	3101/198/81	0,0	
		Berørt	3101/198/82	0,0	
		Berørt	3101/198/83	0,0	
		Berørt	3101/198/84	0,0	
		Berørt	3101/198/86	0,0	
		Berørt	3101/198/88	0,0	
		Berørt	3101/198/90	0,0	
		Berørt	3101/198/91	0,0	
		Berørt	3101/198/94	0,0	
		Mottaker	3101/198/95	10 158,3	

Seksjonering	Forretning:	29.11.2021	Avgiver	3101/198/50	-3 540,3
	Matrikkelført:	29.11.2021	Berørt	3101/198/35	0,0
			Mottaker	3101/198/50/0/1	391,6
			Mottaker	3101/198/50/0/2	428,2
			Mottaker	3101/198/50/0/3	477,8
			Mottaker	3101/198/50/0/4	460,0
			Mottaker	3101/198/50/0/5	459,7
			Mottaker	3101/198/50/0/6	460,2
			Mottaker	3101/198/50/0/7	446,3
			Mottaker	3101/198/50/0/8	416,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stenbruddveien 79	Bolig	141,9	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	107,6	Igangset.till.:	03.05.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	02.05.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	107,6	Midl. brukstil.:	28.03.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300873687			Antall etasjer:	2

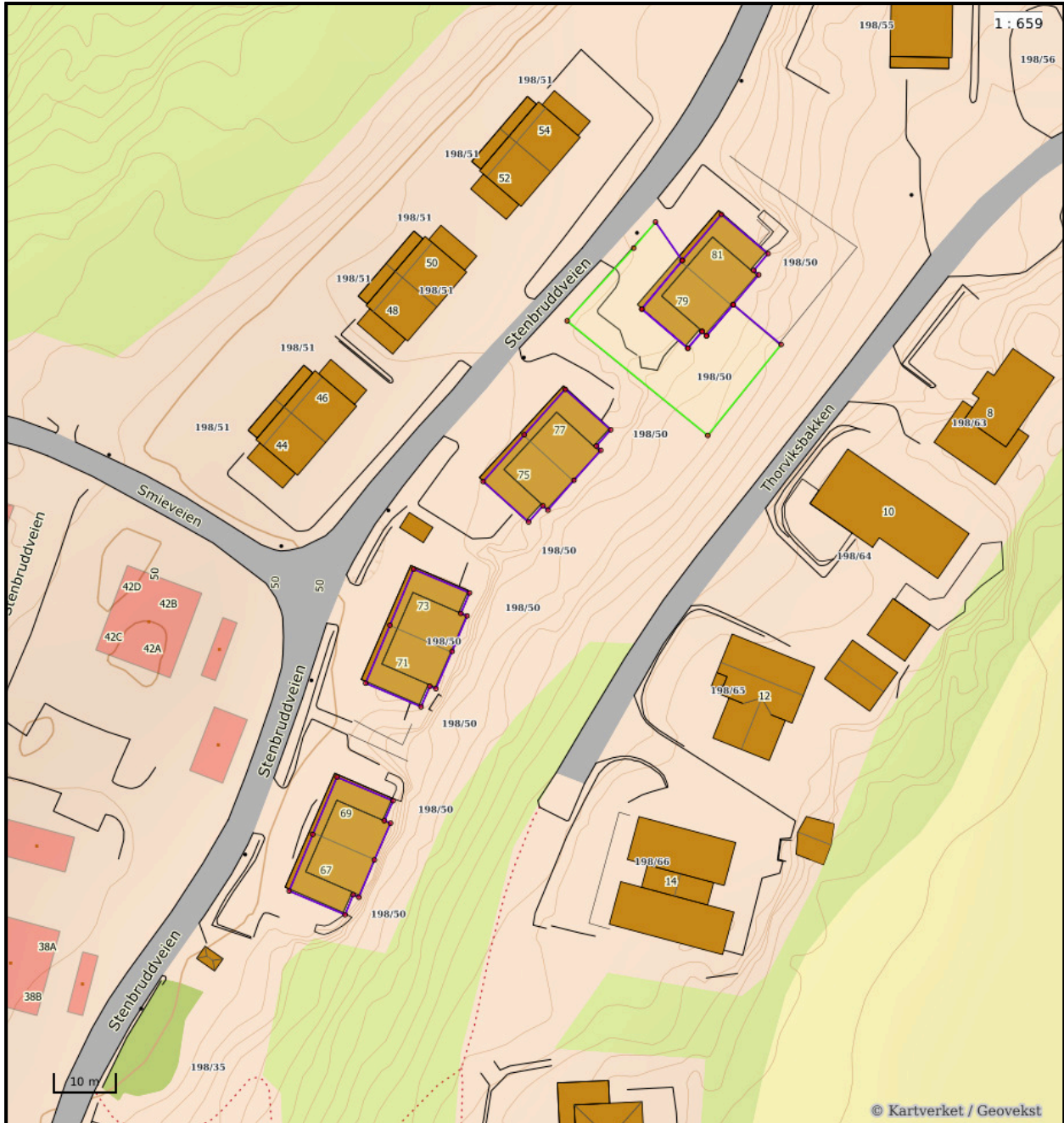
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			57,0		57,0				
H01	1		50,6		50,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet [standardavvik]

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

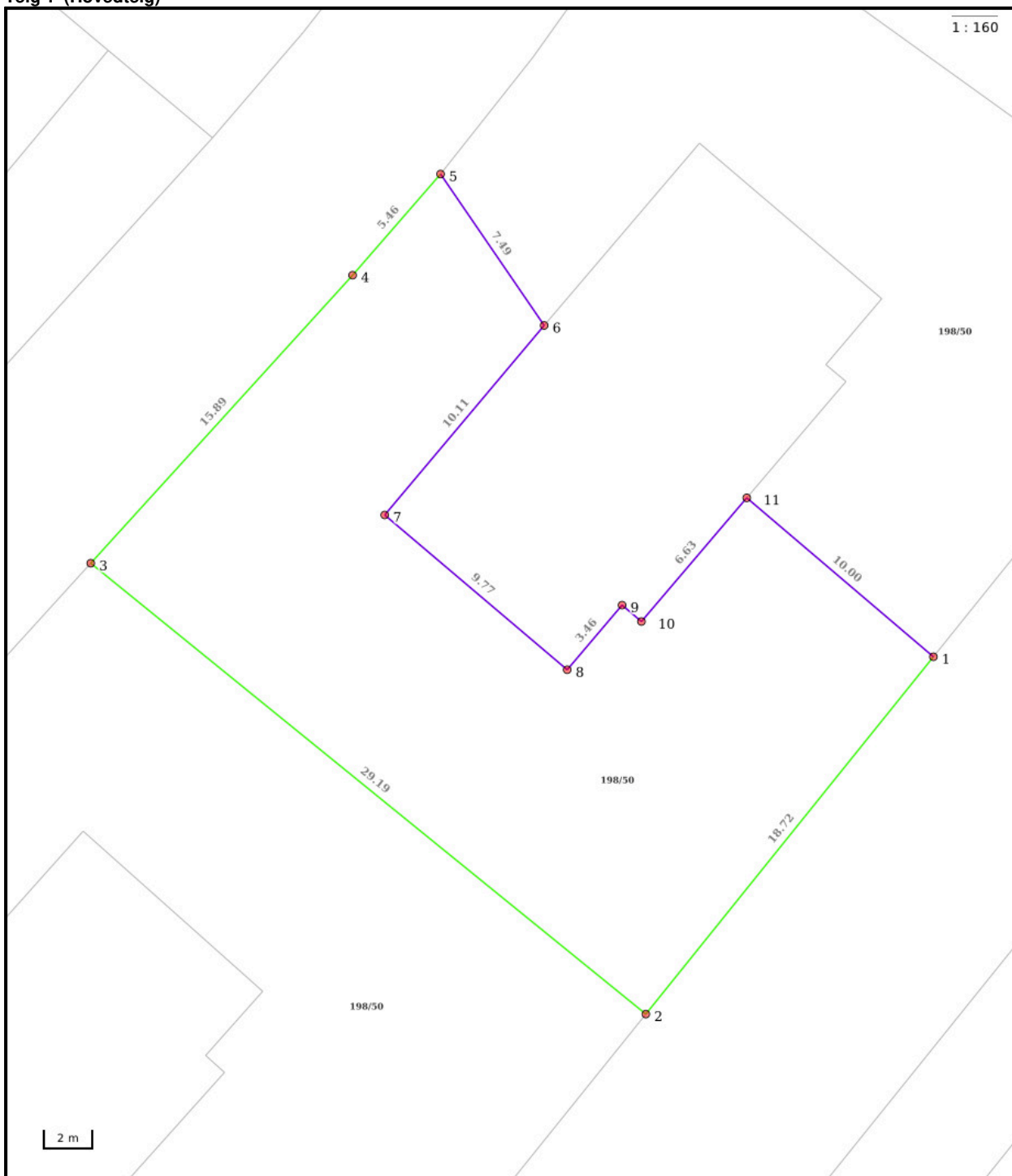
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

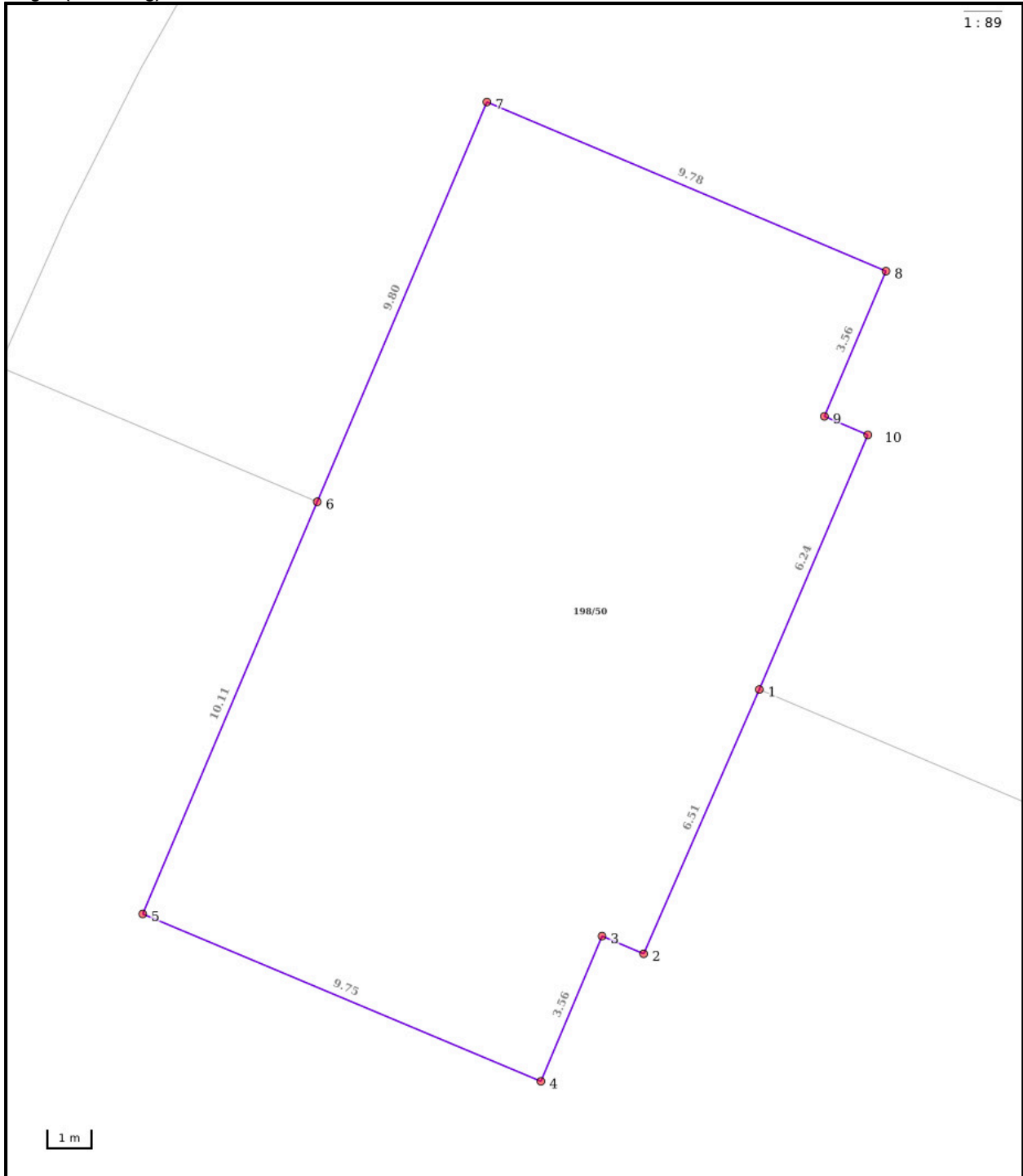
- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 446,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 699,20	639 851,20	18,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 683,62	639 840,82	29,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 549 699,92	639 816,61	15,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 549 712,59	639 826,20	5,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-123,95	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 549 717,02	639 829,40	7,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 549 711,25	639 834,17	10,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 549 702,96	639 828,38	9,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 549 697,33	639 836,36	3,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 549 700,16	639 838,36	1,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 549 699,57	639 839,20	6,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 549 704,98	639 843,03	10,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

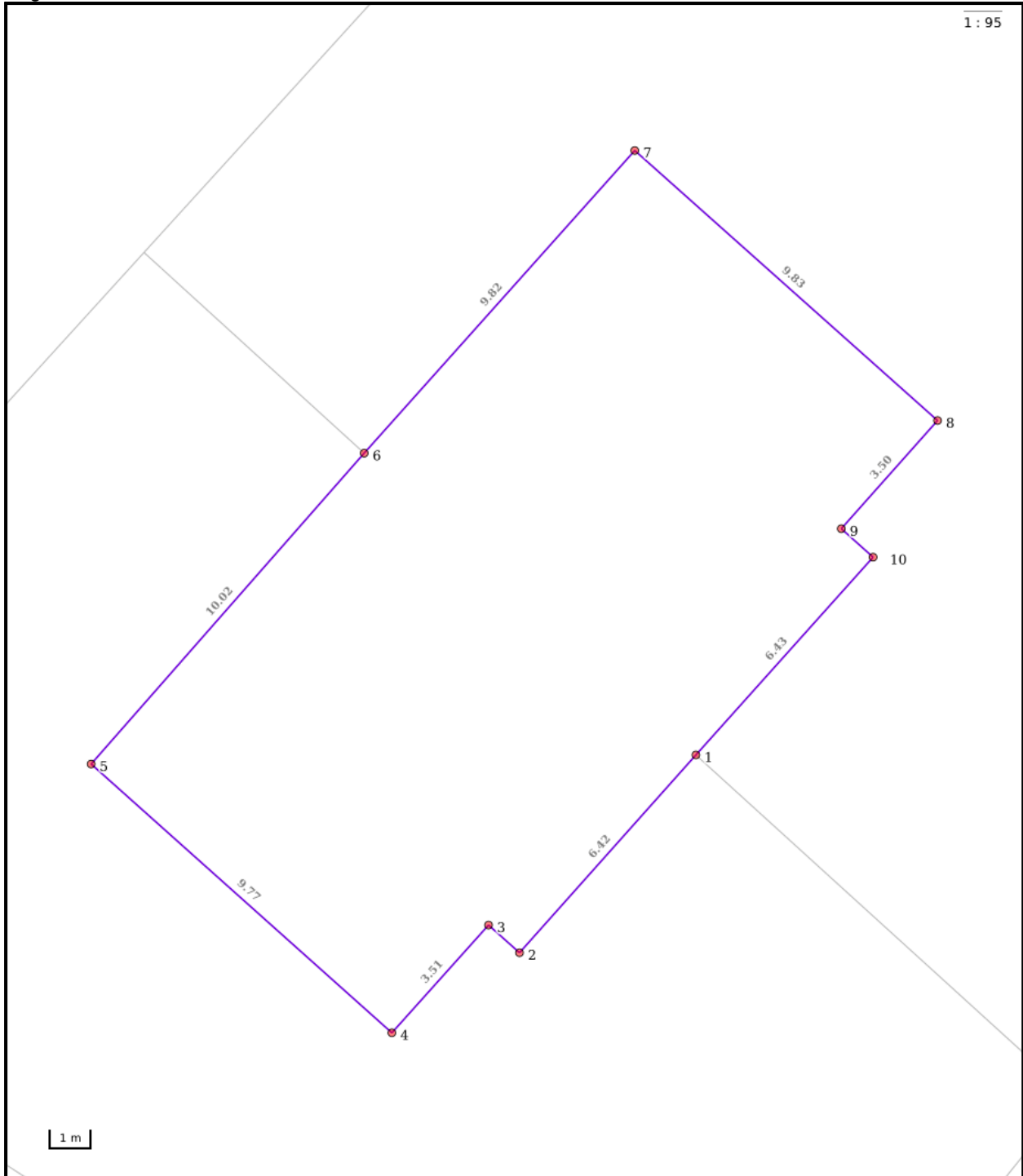
Areal og koordinater**Areal:** 207,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 645,38	639 802,96	6,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 639,20	639 800,90	1,02m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 549 639,51	639 799,93	3,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 549 636,12	639 798,85	9,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 549 639,08	639 789,56	10,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 549 648,71	639 792,64	9,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 549 658,04	639 795,65	9,78m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 549 655,04	639 804,96	3,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 549 651,65	639 803,87	1,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 549 651,32	639 804,88	6,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt

1 : 95



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

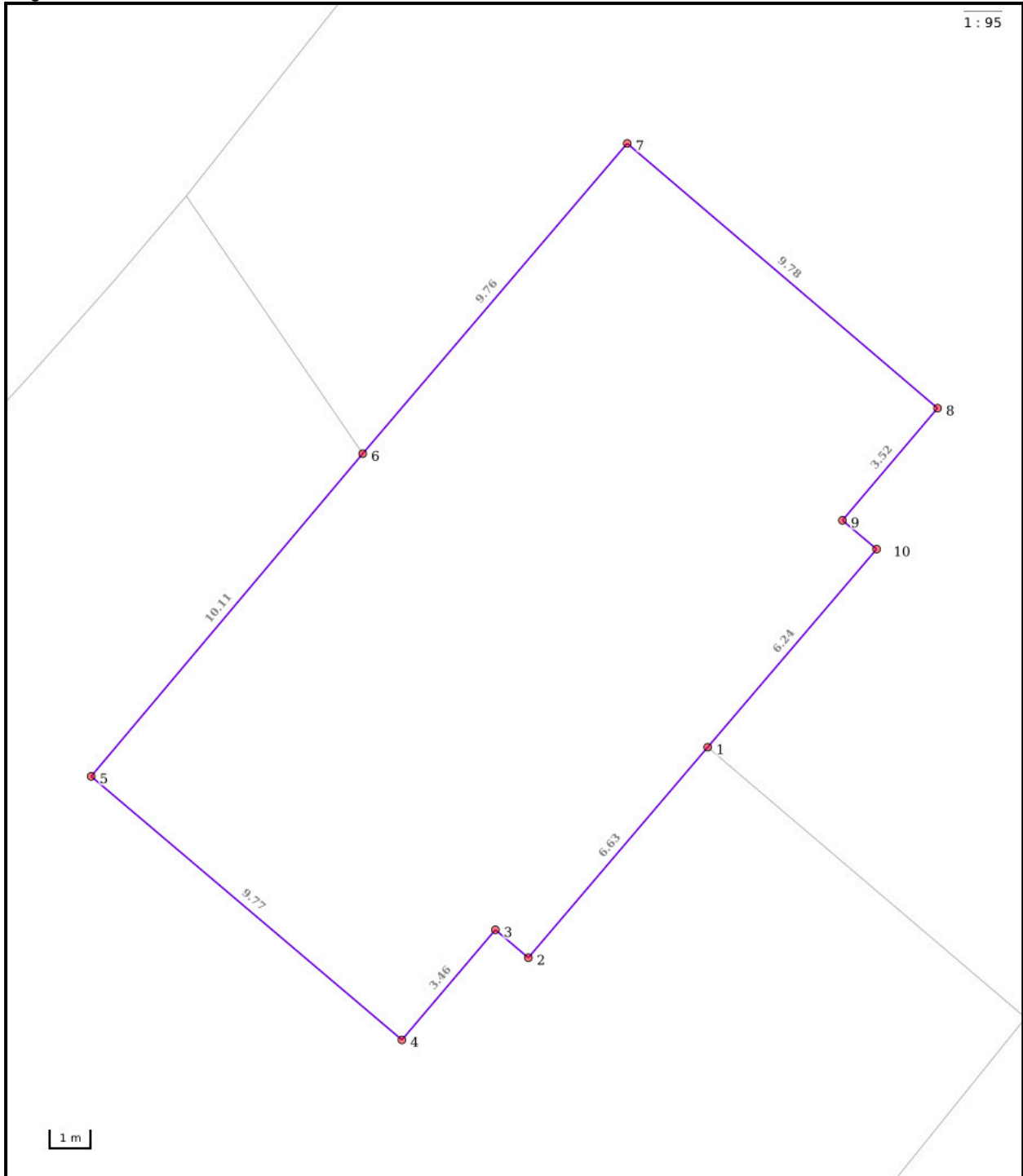
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 208,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 674,55	639 820,07	6,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 669,40	639 816,24	1,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 549 670,00	639 815,44	3,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 549 667,19	639 813,34	9,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 549 673,02	639 805,51	10,02m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 549 681,11	639 811,42	9,82m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 549 689,00	639 817,28	9,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 549 683,14	639 825,17	3,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 549 680,33	639 823,08	1,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 549 679,71	639 823,91	6,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

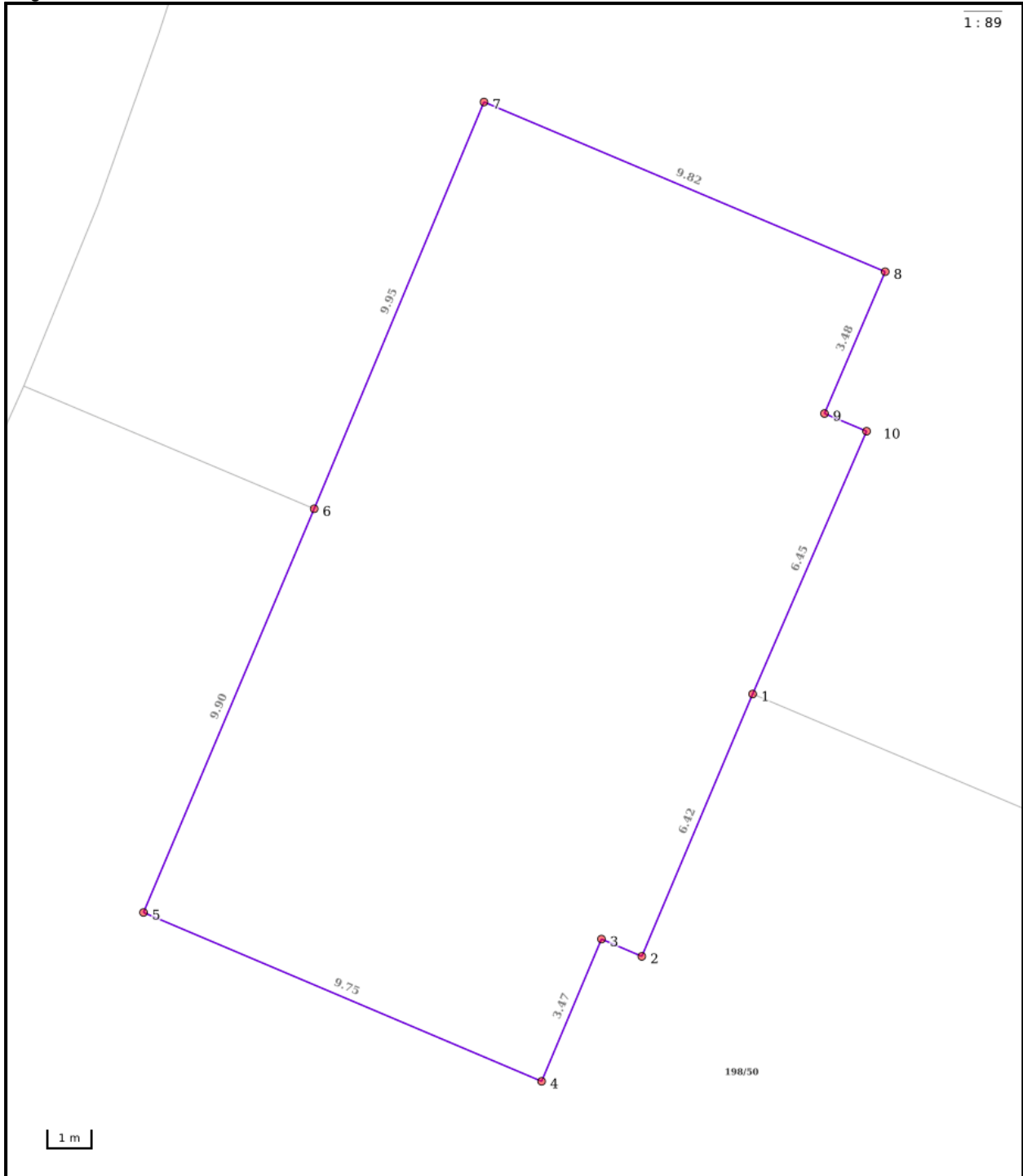
Areal og koordinater**Areal:** 207,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 704,98	639 843,03	6,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 699,57	639 839,20	1,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 549 700,16	639 838,36	3,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 549 697,33	639 836,36	9,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 549 702,96	639 828,38	10,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 549 711,25	639 834,17	9,76m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 549 719,22	639 839,81	9,78m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 549 713,57	639 847,79	3,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 549 710,69	639 845,76	1,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 549 710,07	639 846,64	6,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4 felles tomt

1 : 89



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 206,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 610,90	639 793,57	6,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 604,78	639 791,61	0,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 549 605,08	639 790,67	3,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 549 601,77	639 789,61	9,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 549 604,75	639 780,33	9,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 549 614,17	639 783,35	9,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 549 623,66	639 786,34	9,82m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 549 620,65	639 795,69	3,48m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 549 617,34	639 794,62	1,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 549 617,03	639 795,60	6,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Eiendomskart for eiendom 3101 - 198/50/7

Teig 1 av 5 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgt omtvistet	----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgt uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 5 (hovedteig)

Areal		207,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549646,772522	Øst	639798,622704	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549658,039349	639795,652831	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
2	6549655,03638	639804,963382	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78	
3	6549651,648271	639803,870597	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
4	6549651,323966	639804,876087	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
5	6549645,380545	639802,959125	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
6	6549639,200406	639800,904716	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,51	
7	6549639,510218	639799,930951	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
8	6549636,122205	639798,853023	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
9	6549639,077687	639789,563708	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,75	
10	6549648,707823	639792,643094	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	

Teig 2 av 5



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.

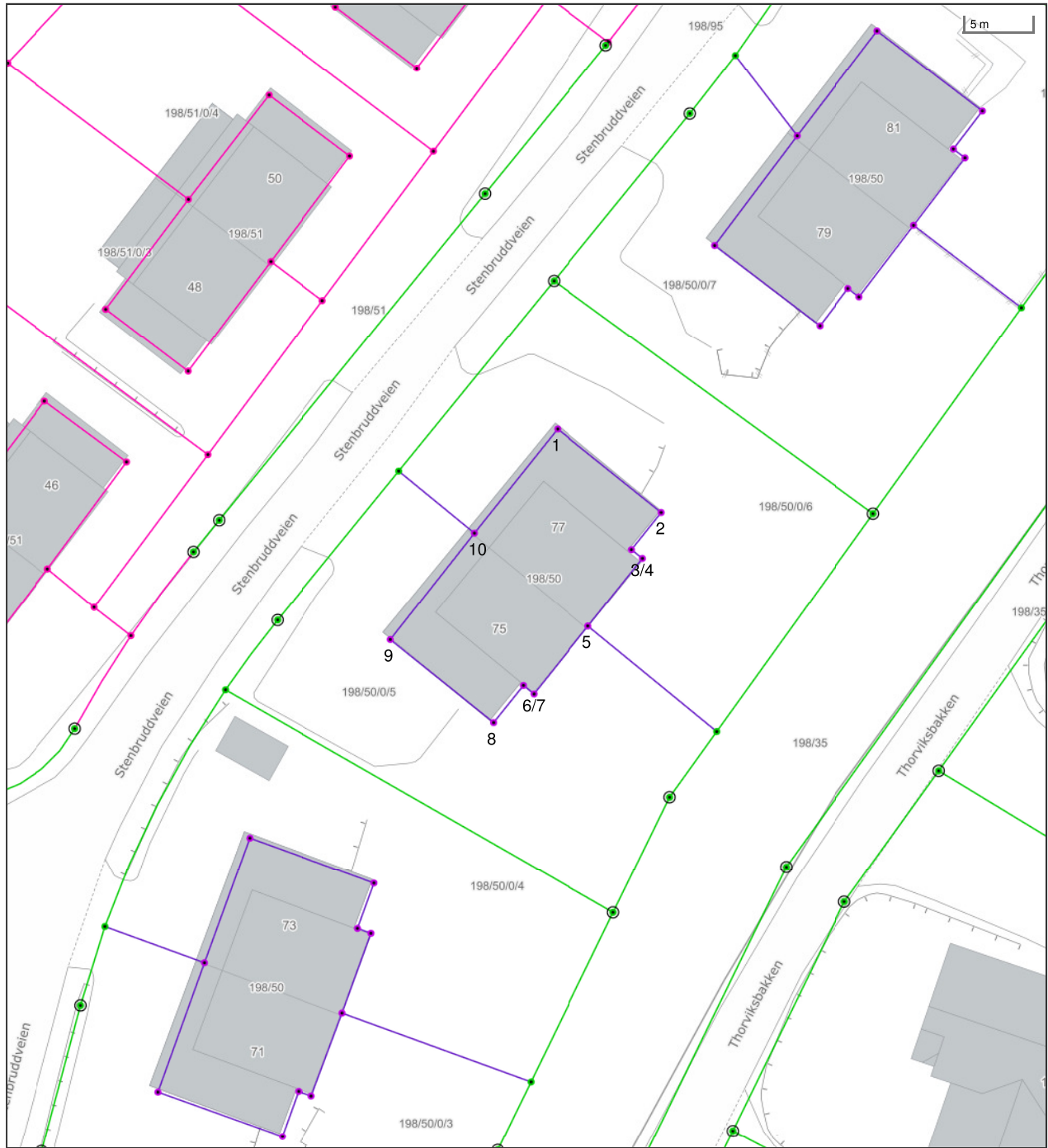
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 5

Areal	206,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549612,639689	Øst	639788,805739	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549623,662361	639786,340746	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,95	
2	6549620,649851	639795,685251	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,82	
3	6549617,340975	639794,618521	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,48	
4	6549617,025829	639795,596071	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
5	6549610,899953	639793,568062	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	
6	6549604,782543	639791,60851	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,42	
7	6549605,082126	639790,673259	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98	
8	6549601,773709	639789,613495	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	
9	6549604,748114	639780,327863	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,75	
10	6549614,173936	639783,34717	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90	

Teig 3 av 5



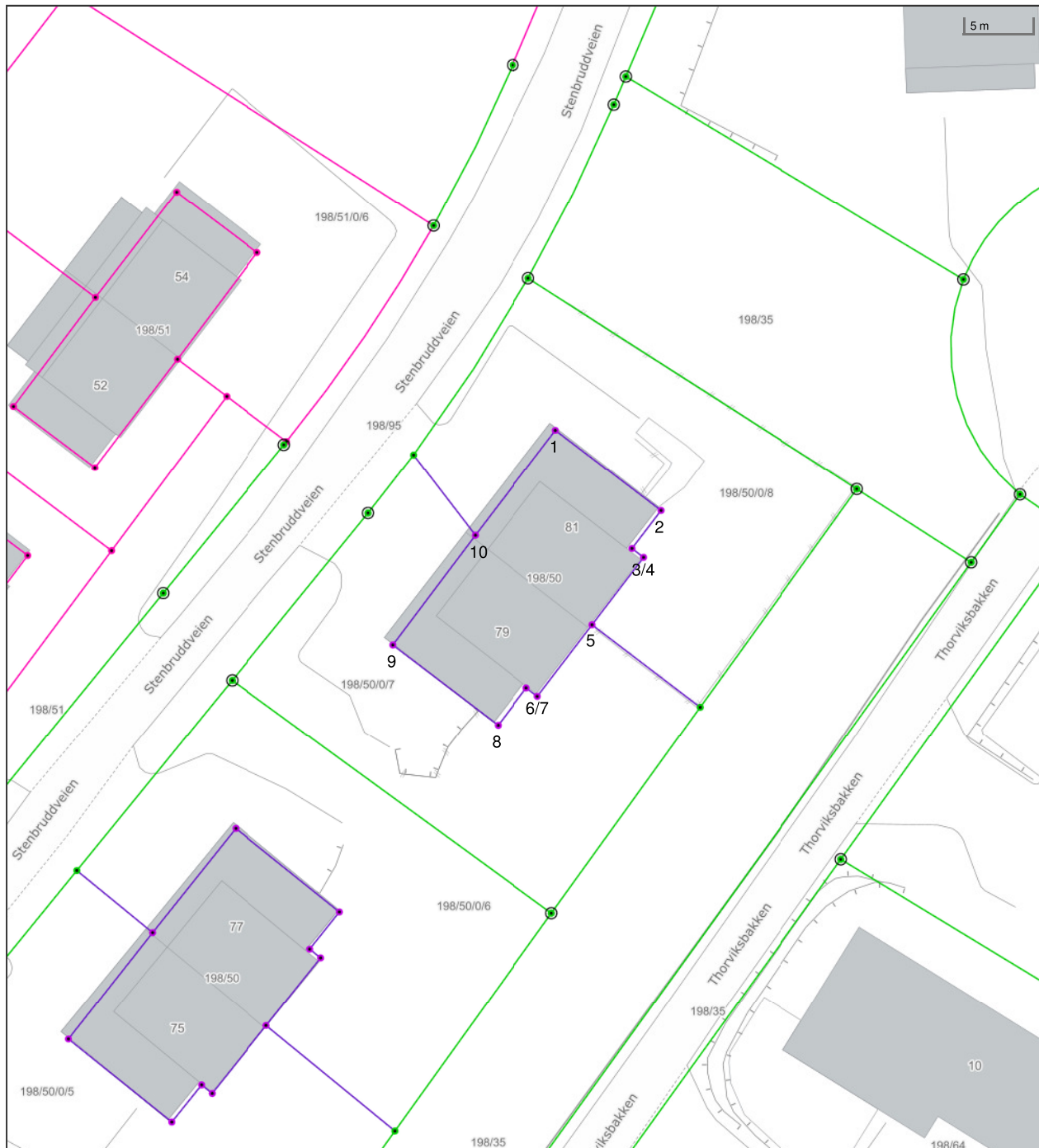
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	○	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	Grensepunkt - bolt	
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	○	✕	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	○	□	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	○	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uvis nøyaktighet	●		○	○	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 5

Areal		208,00 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549677,28063	Øst	639816,368757	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549688,999222	639817,275311	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,82	
2	6549683,138605	639825,165531	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,83	
3	6549680,329834	639823,079257	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
4	6549679,711782	639823,911347	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
5	6549674,551719	639820,071621	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,43	
6	6549669,404786	639816,241014	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,42	
7	6549670,004143	639815,435698	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
8	6549667,191448	639813,342348	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,51	
9	6549673,022725	639805,507244	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,77	
10	6549681,114977	639811,419128	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,02	

Teig 4 av 5



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 5

Areal		207,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549707,562192	Øst	639839,249838	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549719,216416	639839,814519	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,76	
2	6549713,568463	639847,794563	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,78	
3	6549710,692597	639845,759135	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,52	
4	6549710,071826	639846,636227	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
5	6549704,97808	639843,031071	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
6	6549699,568499	639839,20341	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
7	6549700,162264	639838,361241	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
8	6549697,330856	639836,364976	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
9	6549702,957775	639828,384013	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,77	
10	6549711,246807	639834,173946	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	

Teig 5 av 5 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 5 (hovedteig)

Areal		446,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6549692,987774	Øst	639838,117111	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6549717,015461	639829,398452	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	137,51
2	6549711,246807	639834,173946	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
3	6549702,957775	639828,384013	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	
4	6549697,330856	639836,364976	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,77	
5	6549700,162264	639838,361241	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
6	6549699,568499	639839,20341	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	
7	6549704,97808	639843,031071	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
8	6549699,199822	639851,195209	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
9	6549683,62	639840,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,72	
10	6549699,92	639816,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,19	
11	6549712,59	639826,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,89	



Halden kommune

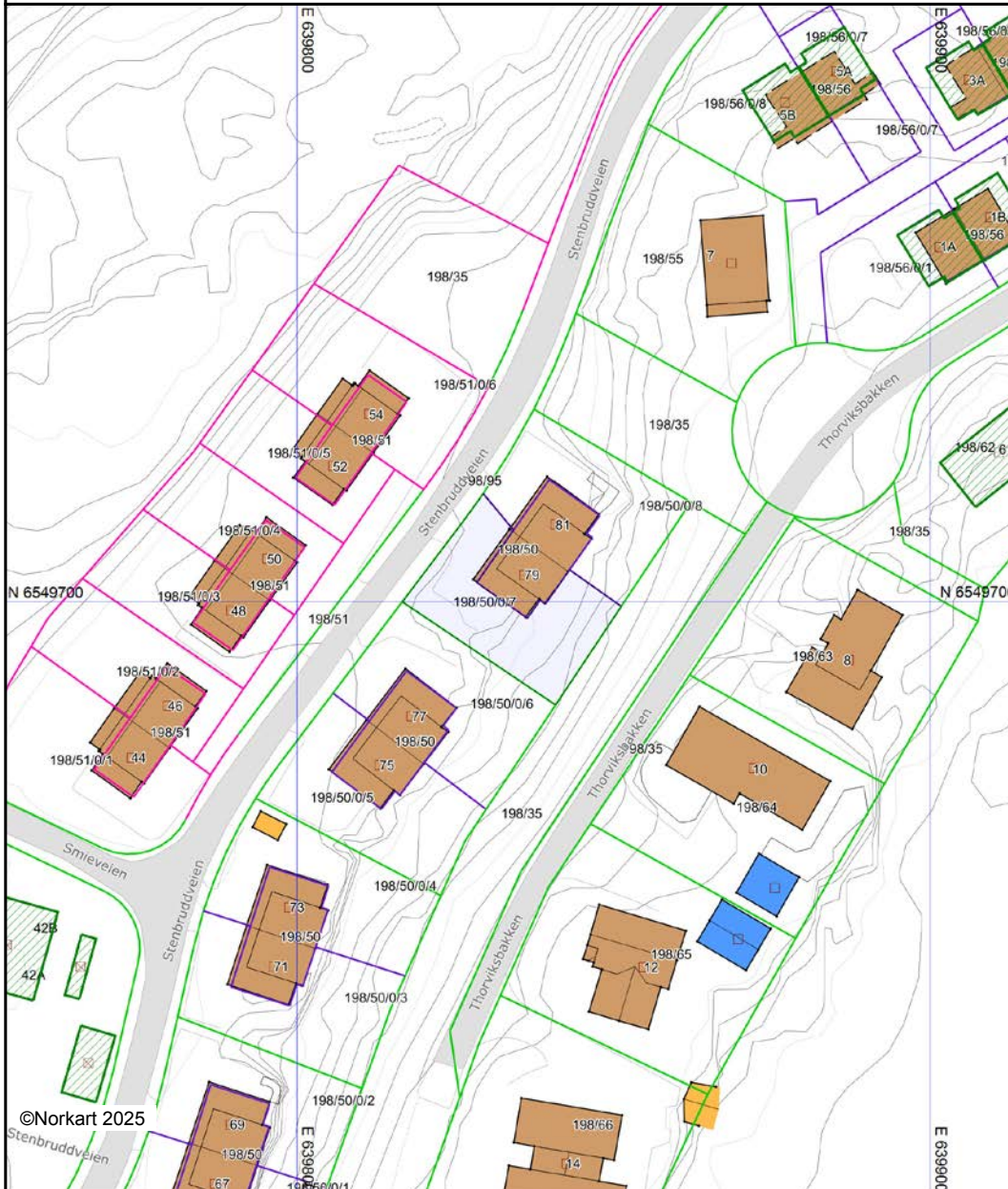
Grunnkart

Eiendom: 198/50/07
Adresse: Stenbruddveien 79
Dato: 02.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-198/50/0/7, Stenbruddveien 79, 1765 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.12.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

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

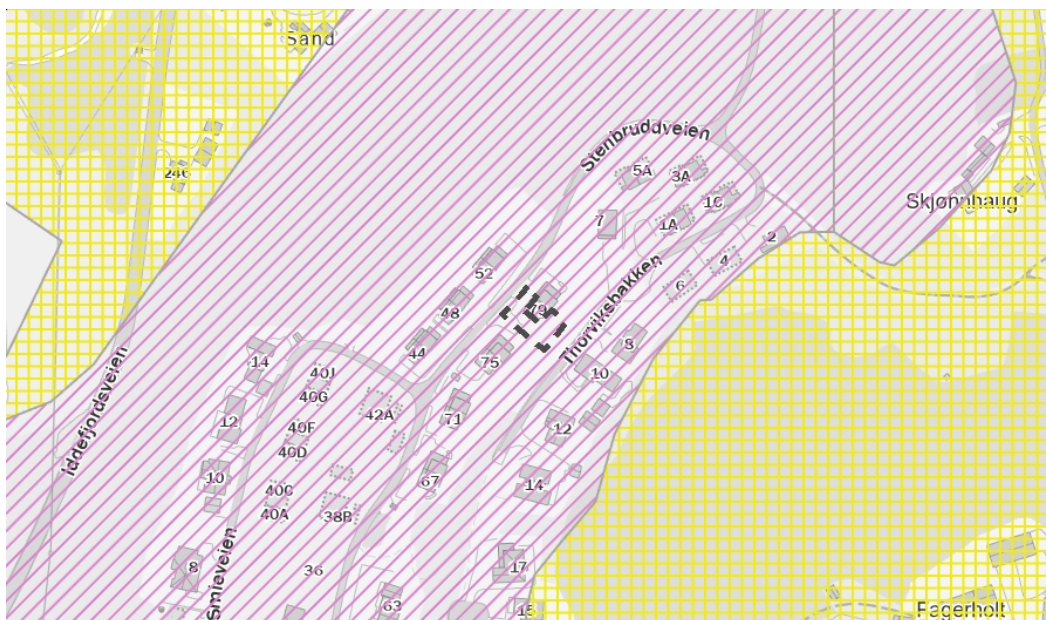
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.84 km
Flomfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	30.12.2024	Ikke funnet	2.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.12.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	30.12.2024	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	30.12.2024	Ikke funnet	136.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.18 km
Støysoner	30.12.2024	Ikke funnet	0.14 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.12.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004756	27.12.2024	1101240162

Om dokumentet

Ident

2010/348797/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Innsender, adv. Jon Heli Gudbrandsen
Postboks 215, 1752 Halden
Org.nr. 971 431 509

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

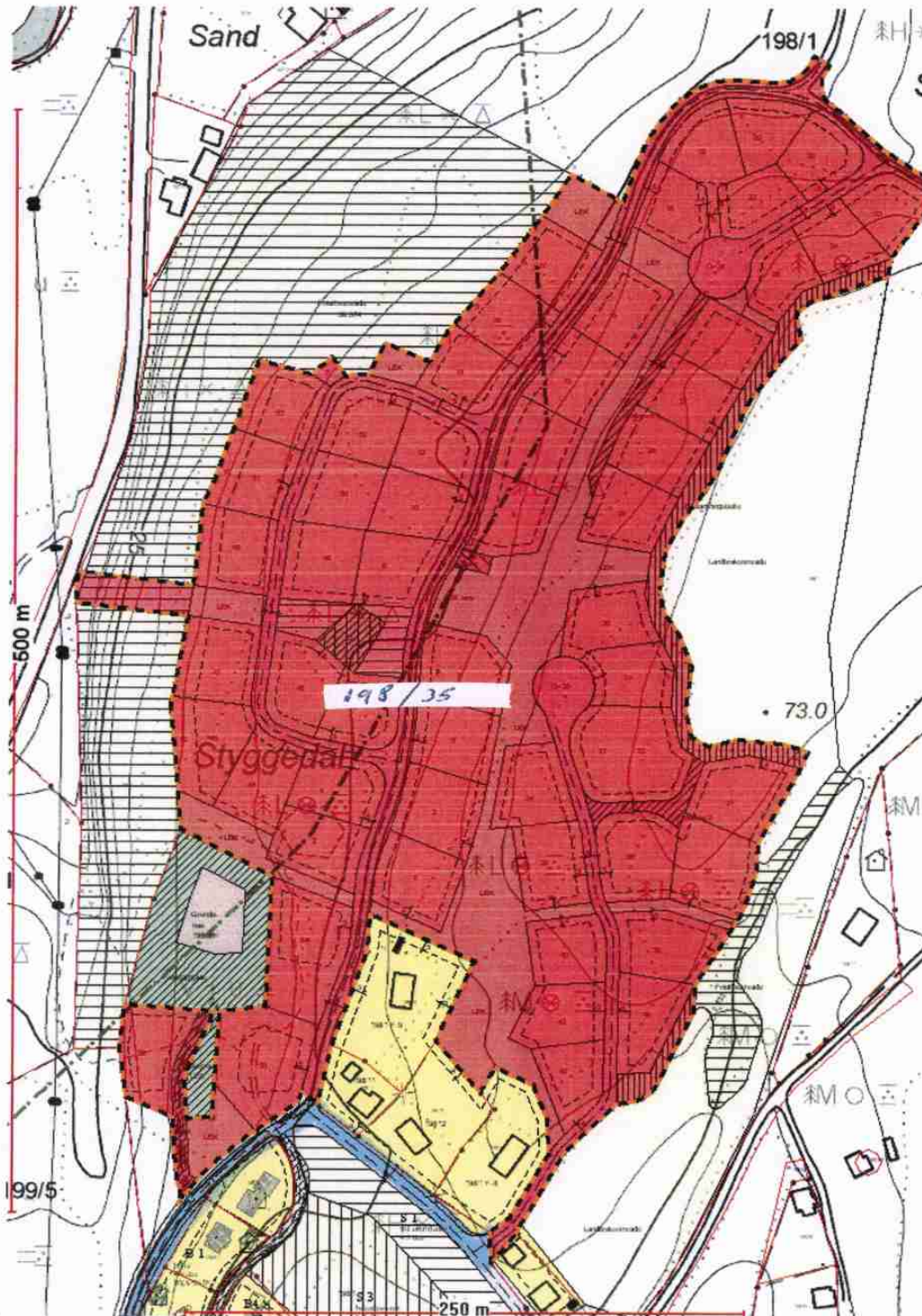

Bjørn Holm-Johansen

Som eier av gnr. 198 bnr. 35


Bjørn Holm-Johansen

Rettskopi bekreftes

Jon Heli Gudbrandsen
advokat



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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004757	27.12.2024	1101240162

Om dokumentet

Ident

2017/546063/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Doknr: 546063 Tinglyst: 24.05.2017
STATENS KARTVERK

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2014-0026 Fagerholt

Gnr. 198, 199 og 501 i Halden kommune

Påbegynt: 13.05.2015

Avsluttet: 15.03.2017

**RETTSBOK**

Domstol:	Østfold jordskifterett
Møtedag:	15.03.2017
Sted:	Rettens kontor, Sarpsborg
Sak nr.:	0100-2014-0026 Fagerholt - utsatt fra 19.05.2016
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2b
Rettsens leder:	Jordskiftedommer Per Kr. Riseng
Meddommere:	Hans Kristian Guslund, Øvre Guslund, 1746 SKJEBERG Arild Lauritz Bakke, Bakke-Bøveien 39, 1747 SKJEBERG
Protokollfører:	Jordskiftedommeren og overingeniør Kirsten Lyseng
Saken er krevd av:	Bjørn Holm-Johansen v/adv.flm. Marion G. Eriksrød (04.07.2014)
Til behandling:	1. Fremming av saken 2. Verdsetting av byttearealer 3. Vedtak av arealbytter 4. Pengevederlag 5. Omkostninger til prosessfullmektig 6. Avsluttende bestemmelser
Parter:	1. Bjørn Holm-Johansen, Karl Johans gate 5, 1776 HALDEN, eier av gnr. 198/30, 198/35 2. Lisbeth Labori, Stenbruddveien 3, 1765 HALDEN, eier av gnr. 199/8 3. Thorleif Steffensen, Stenbruddveien 8, 1765 HALDEN, eier av gnr. 199/5, 199/7 4. Mia Due Andersen, Stenbruddveien 19, 1765 HALDEN, eier av gnr. 199/9 4. Jonas Andre Svang, Stenbruddveien 19, 1765 HALDEN, eier av gnr. 199/9 5. Synøve Holm-Johansen, Solliveien 18, 1777 HALDEN, eier av gnr. 198/1 6. Halden kommune ved Egil Hult, Postboks 150, 1751 HALDEN, eier av gnr. 501/232
Naboer:	Knut Olav Signebøen, Fagerholtveien 23, 1765 HALDEN,

eier av gnr. 199/1
Tone J. G. og Trygve Thon, Stenbruddveien 4, 1765 HALDEN,
eier av gnr. 199/14

Prosessfullmektiger: Advokat Erik Parmer, Postboks 215, 1752 HALDEN
Representerer Bjørn Holm-Johansen

Advokat Dag Borge Svendsen, Postboks 624, 1754 HALDEN
Representerer Thorleif Steffensen og Lisbeth Labori

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Ingen av partene, naboene eller prosessfullmektigene er innkalt til dette møtet.

Jordskifteretten har i dag møte for videre behandling av saken. Jordskifterettens brev med skifteplanforslag og verdsetting er datert 20.05.2016. Partenes prosessfullmektiger har uttalt seg til rettens forslag og har også uttalt seg til motpartens syn på saken.

Etter rettens syn kan de nødvendige avgjørelser tas i dag. Etter noe diskusjon har retten kommet til slike

vedtak:

.....
.....

Retten har kommet til slike

slutninger:

1. Sak nr. 0100-2014-0026 Fagerholt fremmes.
2. Verdsettingen vedtas slik den er presentert for partene i brev datert 20.05.2016.
3. Skifteplan vedtas i henhold til utsendt forslag, datert 20.05.2016.
4. Rekvirenten skal betale kr 110 000,- til Lisbeth Labori for kostnader med å flytte/sette opp ny hekk og opparbeide nye arealer.
5. Partene betaler hver sine omkostninger til juridisk hjelp.

6. Avsluttende bestemmelser

6.1 Eiendomsbeskrivelse

Gnr. 501/232 - Stenbruddveien – kommunal vei - er utvidet i denne saken, og ny grense beskrives mot gnr. 199/8 på østsiden av veien og gnr. 199/5 på nordsiden av veien. Se grensene nr. 1 og 2 under.

Gnr. 199/8 – eier Lisbeth Labori

Eiendommen avstår areal til Stenbruddveien, men mottar areal fra gnr. 199/7. Ny vest- og nordgrense beskrives som grense nr. 1.

Østgrensen for tidligere gnr. 199/7, nå gnr. 199/8, mot henholdsvis gnr. 199/9 og gnr. 199/19 er beskrevet i sak nr. 13/1959 for Østfold jordskifterett. Her siteres fra grensebeskrivelsen i den saken:

"Grensa for gnr. 60, bnr. 7 (nå gnr. 199/8) begynner i nordøstre hjørnet av parsellen hvor gårdsveien til Hovelsrød tar av fra Kilebakvegen og følger vestre side av denne vegen i retning 210^o 2 m til korshugget merkestein (11), samme retning 18,0 m til kors i fjell (hvor det er satt korshugget merkestein over kors i fjell) og samme retning 2,2 m til Sike (lite bekkefar). Herfra som grense mot gnr. 60, bnr. 19 (nå gnr. 199/19) i retning 286^o 14,5 m til kors i jordfast stein (13)."

Dette siste punktet (13) er beskrevet å være i grensen mot gnr. 199/8.

Gnr. 199/5 – eier Thorleif Steffensen

Eiendommen avstår areal til Stenbruddveien. Ny sør- og østgrense beskrives nedenfor som grense nr. 2.

Gnr. 199/7 – eier Thorleif Steffensen

Eiendommen består etter jordskiftet av anvist tomt i reguleringsplanen. Tomten får matrikelbetegnelsen gnr. 199/7. Grensene for denne tomten fastsettes ved den kommunale oppmålingsforretningen av hele reguleringsplanen og kostnadene betales av den som gjennomfører reguleringen (Bjørn Holm-Johansen).

6.2 Grenser

Jordskifteretten vil ikke avmerke de nye grensene i jordskiftesaken. De fleste grensene vil trolig bli ødelagt i forbindelse med anleggsarbeidet. Grensene for den nye veien mot henholdsvis gnr. 199/8 og gnr. 199/5 beskrives ut fra rettens målinger.

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordre retning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensene er målt inn med Altus (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Kartverkets posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og har en nøyaktighet som tilfredsstiller kravene i Kartverkets standard "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" versjon 01.01.2012.

Grensene er påført kartet med kartarkivnummer 010888 som følger som vedlegg til rettsboka. Kartet har 1 blad i målestokk 1:700.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 501/232, eier Halden kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 199/8, eier Lisbeth Labori

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 1.					
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6549168,44	639478,33

	49,37	9,27		
2 Umerket grensepunkt			6549175,06	639484,82
	36,17	8,91		
3 Umerket grensepunkt			6549182,56	639489,61
	30,39	10,43		
4 Umerket grensepunkt			6549191,83	639494,40
	27,22	22,53		
5 Umerket grensepunkt			6549212,33	639503,74
	36,95	9,67		
6 Umerket grensepunkt			6549220,42	639509,05
	41,16	6,94		
7 Umerket grensepunkt			6549225,95	639513,22
	70,48	4,91		
8 Umerket grensepunkt			6549228,15	639517,61
	76,17	6,28		
9 Umerket grensepunkt			6549230,44	639523,46
	83,50	8,56		
10 Off. godkj. grensemerke i jord			6549232,64	639531,74

Grensen ender i pkt. 10.

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 199/5, eier Thorleif Steffensen

Eiendom til høyre: Gnr. 501/232, eier Halden kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen starter i pkt. 11.					
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6549234,87	639509,29
		70,84	11,72		
12	Umerket grensepunkt			6549240,06	639519,81
		91,34	10,02		
13	Umerket grensepunkt			6549241,41	639529,73
		105,89	10,18		
14	Umerket grensepunkt			6549240,47	639539,86
		108,55	11,70		
15	Umerket grensepunkt			6549238,91	639551,46
		116,76	15,25		
16	Umerket grensepunkt			6549234,94	639566,19

	120,48	21,47		
17 Umerket grensepunkt			6549228,15	639586,55
	112,57	13,32		
18 Umerket grensepunkt			6549225,54	639599,61
	78,09	5,54		
19 Umerket grensepunkt			6549227,40	639604,82
	19,80	4,63		
20 Umerket grensepunkt			6549231,81	639606,24
	10,61	12,52		
21 Umerket grensepunkt			6549244,15	639608,32
	10,98	26,85		
22 Umerket grensepunkt			6549270,61	639612,92

Grensen ender i pkt. 22, mot gnr. 198/1.

.....

.....

6.8 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Halden kommune: gnr. 198/1, 198/30, 198/35, 199/5, 199/7 og 199/8.

I tillegg berører saken gnr. 501/232.

Retten hevet.
 Sarpsborg, 15.03.2017

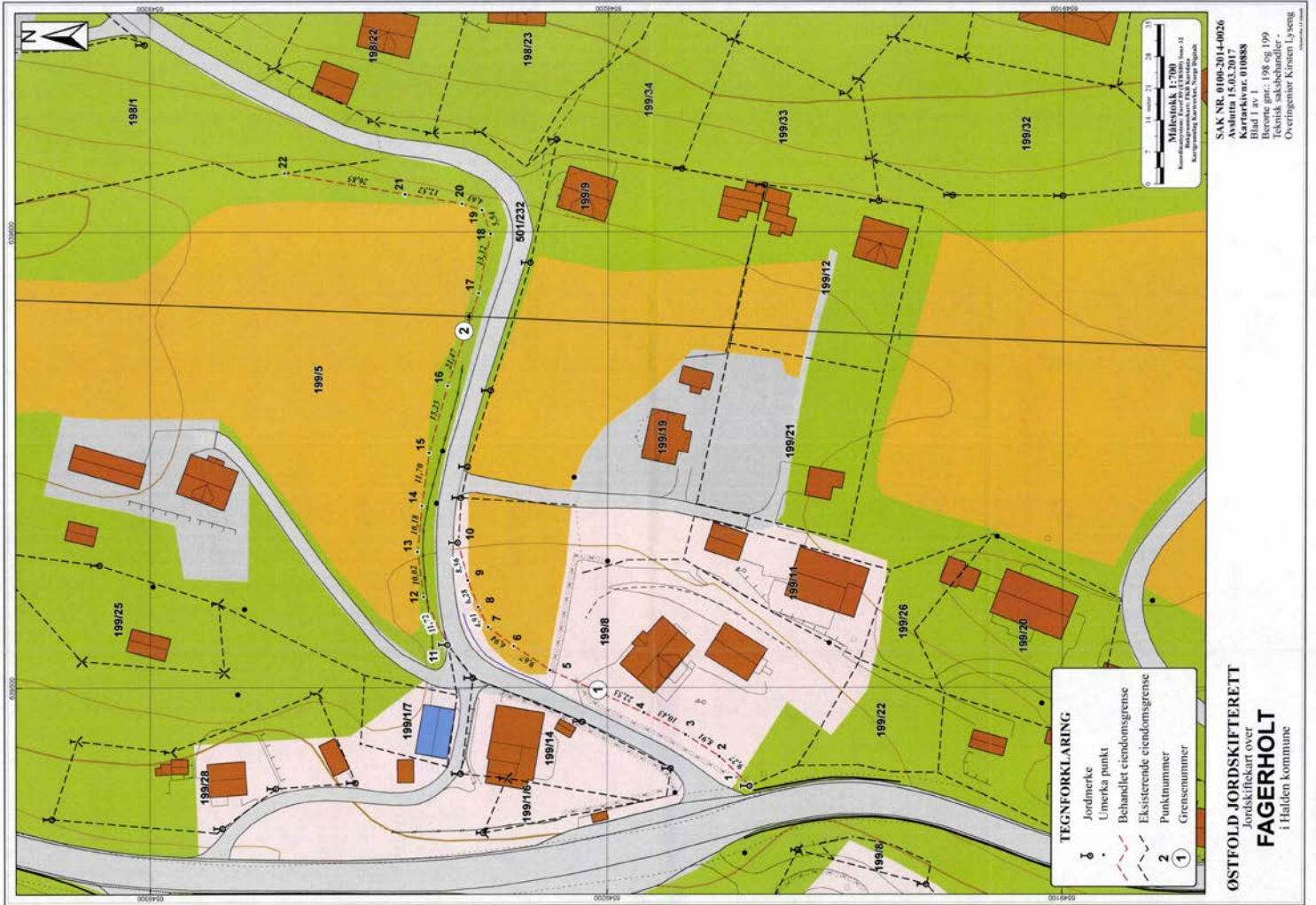
Hans Kristian Guslund
 (sign.)



Per Kr. Riseng
 (sign.)

Arild Lauritz Bakke
 (sign.)

Overingeniør Kirsten Lyseng
 (sign.)



SAK NR. 0100-2014-0026
 Avskrift 15.03.2017
 Kartarkivnr. 010888
 Blad 1 av 1
 Berente gnr.: 198 og 199
 Teknisk saknummer: 2017/546063/200
 Overgitt av: Kartverket
 Kartverket

OSTFOLD JORDSKIFTERETT
 Jordskift over
FAGERHOLT
 i Halden kommune

**ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT**Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSSaksnummer
0100-2014-0026Vår referanse
262/17Vår dato
22.05.2017**Tinglysing av rettsbok
jordskiftesak 0100-2014-0026 Fagerholt**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Halden kommune
Gnr./bnr.: 198/1, 198/30, 198/35, 199/5, 199/7 og 199/8

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 703 637**Østfold jordskifterett
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORG**Med hilsen
Østfold jordskifterett
Gry Sacco Jensen
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50
E-post: jsarpost@domstol.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Stenbruddveien 79
1765 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre