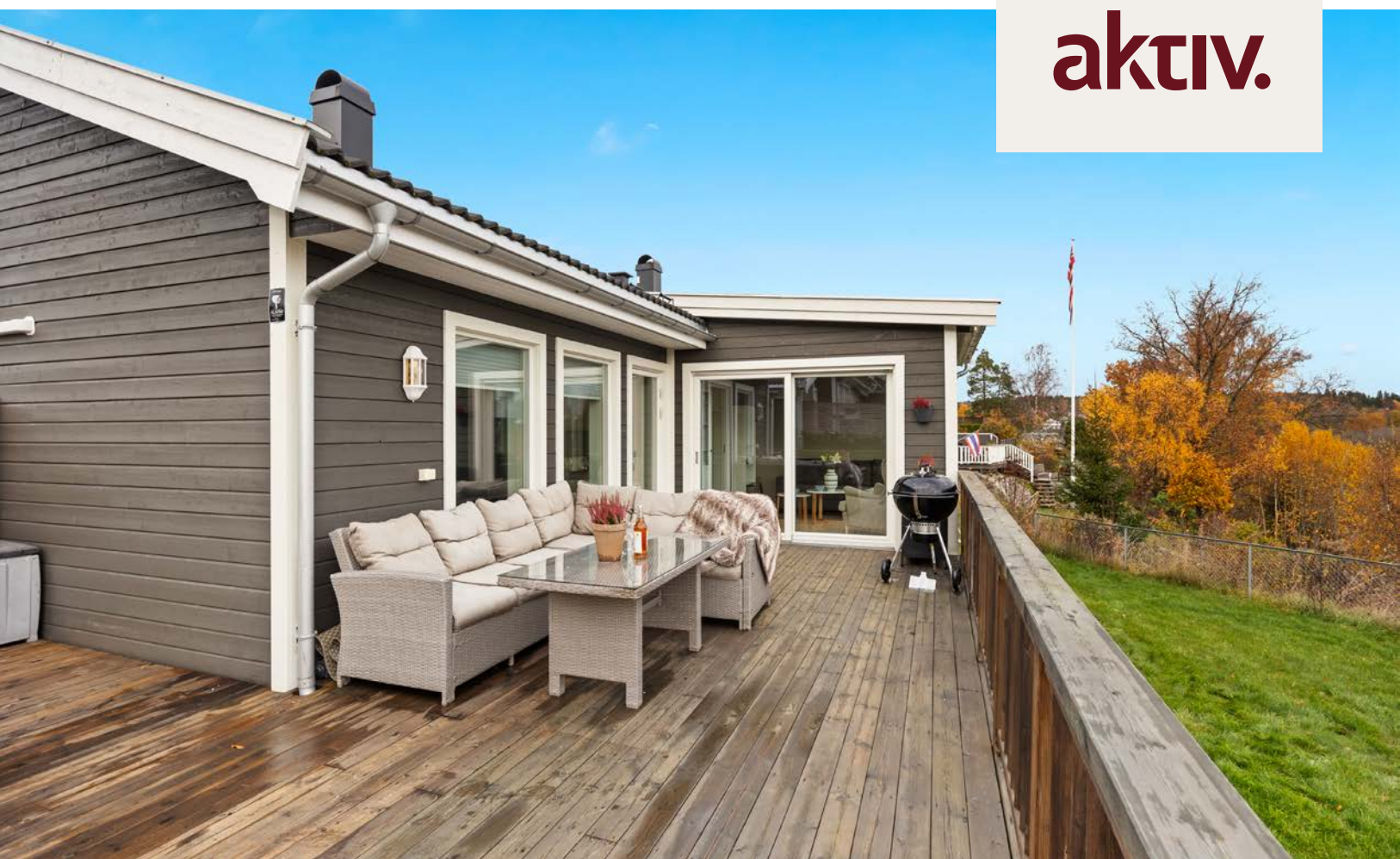


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 850,-
Selger: Marianne Valseth Østensvig
Jan Kristian Østensvig

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 203 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 43
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1101250165

Moderne 3-roms leilighet med påbygd ekstra stue – perfekt for deg som vil bo lettvint!

Velkommen til Lille-Edet 25.

En bolig som byr på en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, plass til både spisegruppe og sofakrok. Vedovn og varmepumpe for komfortabel oppvarming. Fra stuen er det utgang til veranda, og i tilknytning til kjøkkenet ligger et tilbygg som i dag fungerer som TV-stue. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og spiseplass. Badet fremstår moderne med nytt badekar fra 2024, varmekabler. Boligen har to soverom – ett hovedsoverom med skyvedørgarderobe og ett barnerom. I tillegg finnes et praktisk vaskerom med innredning og plass til vaskemaskin, samt en funksjonell gang med garderobermuligheter.

Dette er en bolig som passer for deg som ønsker en lettstelt og funksjonell hverdag – med moderne kvaliteter og alt på ett plan!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	45
Vedtekter	63
Info fra sameiet	67
Protokoll årsmøte	71
Regnskap 2024	72
Seksjonering	73
Reseksjonering	87
Kommunale avgifter	95
Matrikkelkart og rapport	97
Planopplysninger	111
Reguleringskart	113
Kommuneplankart	115
Reguleringsbestemmelser	117
Områdeanalyse	121
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, soverom, soverom 2, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og tv-stue.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

203 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lille-Edet – et ettertraktet, nyere utviklet boligfelt vest for Halden sentrum. Området fremstår som stille, rolig og familievennlig, med en gjennomført moderne standard på bebyggelsen. Du har kort gangavstand til høyskolesenteret på Remmen, noe som er svært praktisk for studenter eller ansatte ved Høgskolen i Østfold. Barne- og ungdomsskole ligger også nær boligen. I nærområdet finnes

dagligvarebutikker – praktisk for hverdagsinnkjøp uten behov for bil. Boligen grenser til grønne rekreasjonsområder og turterreng, ideelt for turgåing, sykling og friluftsliv. Perfekt for aktiv fritid med familie og kjæledyr. Området har enkel adkomst til E6, noe som gjør det til et strategisk valg for pendlere. I tillegg er det kort kjøreavstand til Halden sentrum

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Karrestad barnehage, Isebakke barnehage, Læringsverkstedet Rødsveien idrettsbarnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Enderekkehus på ett plan plassert på Lille-Edet i Halden kommune.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn. Ringmur av isolert elementer med armert betongkjerne. Tomten er flat og noe skrående.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takpapp på tilbygg. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjonen med W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass. Skyvedører med stort glassfelt av 3-lags isolerglass. Terrasse mot øst oppført med imp.trekonstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

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

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 04.11.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen er utvendig malt i 2019/2020. Utvendig bod er utført med bindingsverk direkte på betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Behov for å male vindskier mot sør. Utvendig bod er utført med imp.bunnsvill direkte på betong. Dette anses ikke som en god løsning når terrenget utenfor er høyere enn betonggulvet.

Tiltak

- Utføre maling av vindskier for å bevare den forventede levetiden. Løsning forhold til utvendig bod kan medføre til fuktbelastning på trevegg mot bod. Konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Terrasse mot øst oppført med imp.trekonstruksjon. Fundamentert på steinfylling/ tilførte masser. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Deler av mark terrassen mot sør er fundamentert direkte på asfaltert dekke. Dette medfører til stor fuktbelastning på trekonstruksjonen. Rekkverk er utført med 93cm høyde, kravet på oppføringstidspunktet var 1 meter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det anbefales å utføre løsning som medfører til at imp.trekonstruksjon har avstand fra asfaltert dekke. Dagens løsning vil forringe levetiden på terrassen. Siden deler av terrassen er over 50cm over terreng, må det utføres rekkverkshøyde iht gjeldende forskrifter.

Innvendig

Overflater,TG2:

GULV:Parkett og fliser.

VEGG: Malte slette vegger og fliser.

TAK: Mdf-panel.

Alle rom bortsett fra vaskerom er malt i overflate malt over tid.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe bruksslitasje/merker på parkettgulv fra byggeåret.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2:

Det er støpt armert betonggulv. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 17mm retningsavvik i stue. Forøvrig er det kun registrert retningsavvik på mellom 3-9mm på øvrige rom.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Ingen umiddelbart behov for tiltak, det kan vurderes å utføre avretting neste gang parkettgulv skal skiftes.

Våtrom

1.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Toalett har safety bag løsning, det er derfor ikke utført drenshull. Montert badekar i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Skade på speilskap.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer, siden dette ikke har noe praktisk betydning.

Kjøkken

1.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flisplater på vegg. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap. Ny komfyr i 2023. Kjøkkeninnredning innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Stedvis merker på benkeplate og svellet skjøt i hjørne.

Tiltak

- Skal dette utbedres må benkeplate skiftes.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Ringmur av isolert elementer med armert betongkjerne.

Vurdering av avvik:

- Utførelsen av fundamentering til tilbygget på fasaden mot øst er ikke utført etter Byggforsk sine anbefalinger. Byggforsk anbefaler at fylling går 1 meter ut i fra tilbygget og at videre helning på maks 1:1,5

Tiltak

- Ved en slik løsning på fundamenteringen er det risiko for at det kan oppstå setninger. Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000,-.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet ut dusj med badekar, 2024.

Arbeid utført av: VVS installatøren.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Satt inn varmepumpe, 2024.

Arbeid utført av: VVS installatøren.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift og elektrisk lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utført rens og service på ventilasjonsanlegg av Airon, 2024.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks Saptos. Utført av Rik elektro AS; 2025.

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

Svar: Ja., kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Utvidet den delen av verandaen som strekker seg over asfalten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygget et tilbygg/vinterhage.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Søkt og fått godkjent i kommunen.

Innhold

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med god plassutnyttelse. Du ønskes velkommen inn i en romslig gang med praktisk oppbevaringsplass. Videre finner du to gode soverom, et bad med badekar, samt et separat vaskerom. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og gir en sosial og lys atmosfære.

I tillegg er boligen påbygd med en ekstra stue – perfekt som TV-stue, hobbyrom eller et ekstra oppholdsrom. Fra begge stuene er det utgang til veranda, som gir fine muligheter for uteplass og avslapping.

Utvendig finner du også en bod med god lagringsplass.

Standard

Gang:

Gangen gir et godt førsteinntrykk med plass til både yttertøy og sko. Her er det rom for garderobeløsninger som bidrar til en ryddig og funksjonell entré. En praktisk inngang som binder boligen godt sammen.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som praktisk og innbydende, med glatte fronter og benkeplate i slitesterk laminat. Flisplater på veggen gir et moderne uttrykk og gjør rengjøringen enkel. Her finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, platetopp og stekeovn – sistnevnte er ny fra 2024. I tillegg medfølger et frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet har en normal standard og god plass til spisebord, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Dusjhode på kjøkken er skiftet oktober 2025.

Stue:

Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her finner du både vedovn og varmepumpe som gir fleksibel oppvarming og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til veranda – perfekt for å nyte solrike dager. I tilknytning til kjøkkenet er det et påbygd tilbygg som i dag benyttes som ekstra oppholdsrom, og som gir ekstra rom for avslapning eller sosiale soner. En av plisegardinene i stue er ødelagt, selger kan erstatte denne med ny dersom det er ønskelig fra kjøper. Det skal byttes et stk. vindu i stue + verandadør av selger. Vindusglass på verandadør er bestilt og skal skiftes. Stuevindu nærmest verandadør er utbedret av glassmester oktober 2025.

Bad:

Badet har et stilrent uttrykk med flislagte vegger og gulv, kombinert med tak i MDF-panel som gir en lun atmosfære. Elektriske varmekabler sørger for behagelig gulvvarme året rundt. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og nytt badekar fra 2024 – en perfekt plass for avslapning. Balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under døren bidrar til et godt inneklima. Et funksjonelt og komfortabelt baderom med god standard.

Vaskerom:

Rommet har en hvit og funksjonell innredning med vask, benkeplass og skap for oppbevaring. Det er tilrettelagt for vaskemaskin, noe som gjør rommet godt egnet som vaskerom med praktiske løsninger for hverdagen.

Soverom:

Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og utstyrt med skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass. Det andre soverommet har en størrelse som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov. Begge rommene har gode lysforhold og mulighet for personlig tilpasning.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon.

Plassert på bod/tek.rom.

Plassert på bod/tek.rom.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Skjut elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert på tek.rom.

40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/16A/12*15A med automatsikring

El.billader utvendig på husvegg.

Utført gulvvarme i flislagt gang, tilbygd stue, bad og tek.rom/bod.

Det er røykvarslere i boligen.

Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte slette vegger og fliser

Himling: Mdf-panel

Alle rom bortsett fra vaskerom er malt i overflate malt over tid.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 04.11.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 06.11.25

Innbo og løsøre

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Følgende medfølger ikke:

- Taklampe på barnesoverom.

- Liten postkasse ved inngangsparti.
- Vaskemaskin.
- Kjøl og fryseskap i bod.
- Alarmsystem.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke inkludert i felleskostnader. Evt oppgraderingspakker betales av den enkelte seksjonseier.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Diverse

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i gulv i gang, på bad og vaskerom. Vedovn og luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 341

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskat-bolig: Kr 3 632,-
Avstandstillegg utover 5 m: Kr 207,76,-
Avstandstillegg for papirbeholder: Kr 103,88,-
Avfallsgebyr volumdel: Kr 2 280,31,-
Avfallsgebyr grunnbel: Kr 2 104,91,-
Feie-og tilsynsgebyr 1,2,3 etg: Kr 570,-
Vanngebyr: Kr 4 294,56,-
Årsgebyr fastledd vann: Kr 2 898,-
Avløspgebyr: Kr 6 995,68,-
Årsgebyr fastledd avløp: Kr 2 254,00,-

Total årsprognose 2025: Kr 25 341,10,-

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2025 - Kr 3 632,-)

Formuesverdi primær

Kr 611 177

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 444 709

Formuesverdi sekundær år

2025

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

1/10

Felleskostnader inkluderer

Kabel tv, internett, klipping av plen lekeplass/fellesareal og filterpakker til ventilasjonsanlegg (2 ganger i året).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 850

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

LILLE-EDET 13-31 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

918 550 771

Om sameiet

Lille-Edet 13–31 boligsameie består av praktiske rekkehus boliger med god beliggenhet på et nyetere etablert boligområde. Sameiet består av 10 seksjoner.

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

Styreleder: Halvar Haugen, tlf. 47820447.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Ihht. sameiets vedtekter §4 har den enkelte sameier råderett over sin seksjon, herunder også salg. Erverver skal meldes styret for registrering.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det fremkommer diverse bestemmelser av sameiets vedtekter §26 om utseende på fasade.

"Farger på utvendig bygningsmasse skal være følgende: Vegger: Grå labrador: S 7502-Y. Dører, vindu, rekkverk og vindskier: Bomull S 0502-Y. Alternativt kan rekkverk oljes/beises (enstemmig vedtatt ved sameiermøte 07.06.17). Det ble i oktober 2021 enstemmig vedtatt at rekkverk kan være av metall (av typen glassrekkverk). Det skal være klart glass, materialet på håndlister og stolper skal være av typen aluminium, lakken som skal brukes på rekkverket heter "antrasitt", og fasadeendringen gjelder kun på veranda på baksiden av leiligheten".

Dyrehold

Det er ikke kjent at det foreligger bestemmelser i sameiet om er til hinder for dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 43, 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:

18.02.2016 - Dokumentnr: 145687 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

05.09.2019 - Dokumentnr: 1034675 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Deler av fellesareal overføres til snr. 3 og 5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.11.2016.

LOVLIGHET

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen som er utarbeidet ved søknad på tilbygget, stemmer med dagens planløsning. terrassen er noe utvidet mot sør, men dette er ikke søknadspliktig tiltak siden det er under 50 cm ned til terreng.

Brannceller

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

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Kommentar: Det er utført tilbygg i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-202, arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-690 Lille Edet med formål boliger (1696 kvm), Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1233 kvm), frisikt (33 kvm), Frisikt (24 kvm), Veg, (2 kvm),

Boligfeltet består hovedsakelig boligbebyggelse, samt naturområde/grønnstruktur.

Adgang til utleie

I hht. sameiets vedtekter §4 har den enkelte sameier råderett over sin seksjon, evt. leketaker av seksjonen skal meldes styret for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 592 300 (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 88 600

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 47 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 439,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistås av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.11.2025



3 Ute08



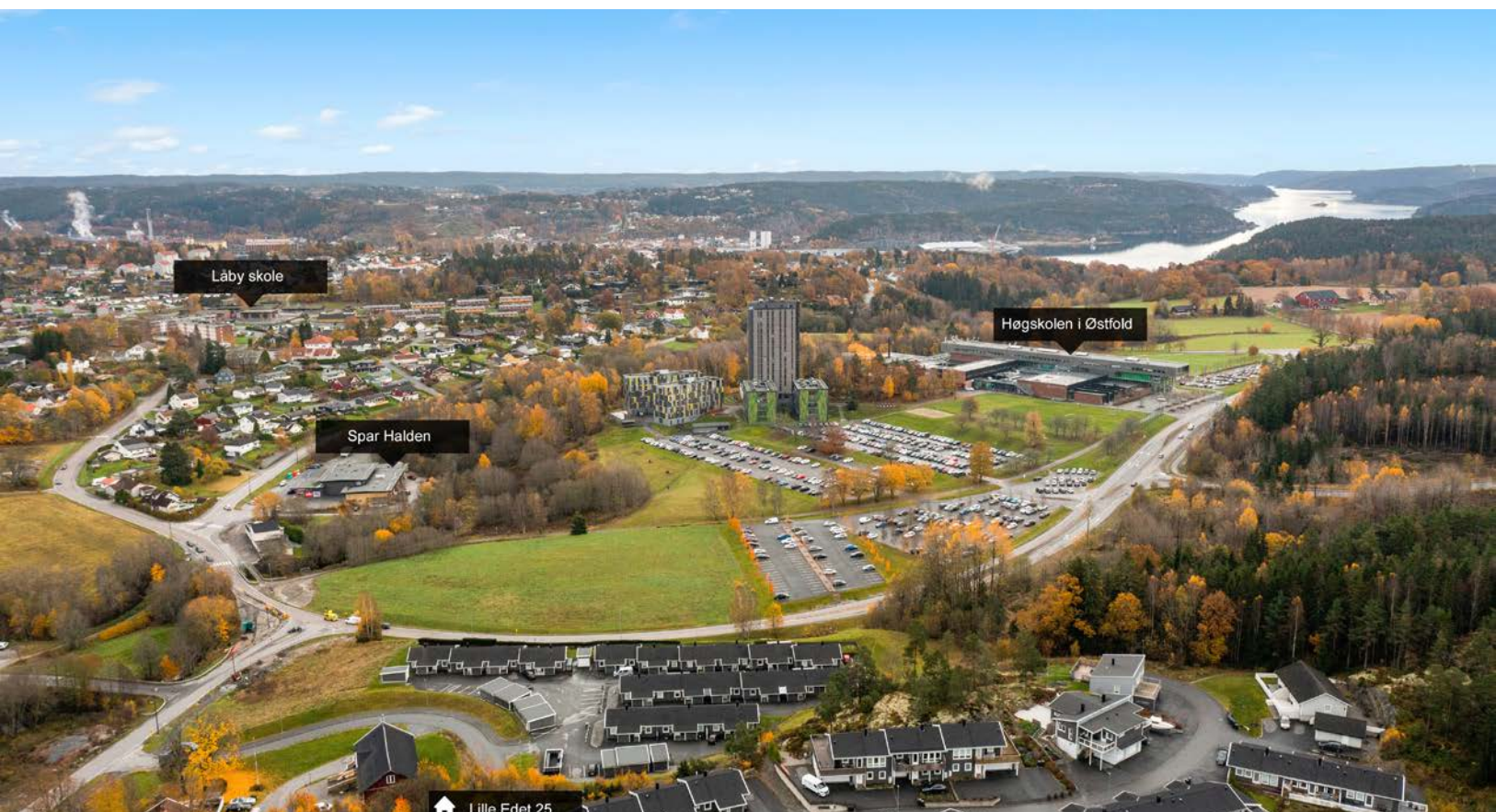
Utvendig bod i tilknytning til inngangsparti.



Stor veranda med plass til både utegruppe, grilling og lek.



Du har kort gangavstand til høyskolesenteret på Remmen, noe som er svært praktisk for studenter eller ansatte ved Høgskolen i Østfold. I nærområdet finnes dagligvarebutikker – praktisk for hverdagsinnkjøp uten behov for bil.



Eiendommen ligger i Lille-Edet – et ettertraktet, nyere utviklet boligfelt vest for Halden sentrum. Området fremstår som stille, rolig og familievennlig, med en gjennomført moderne standard på bebyggelsen.

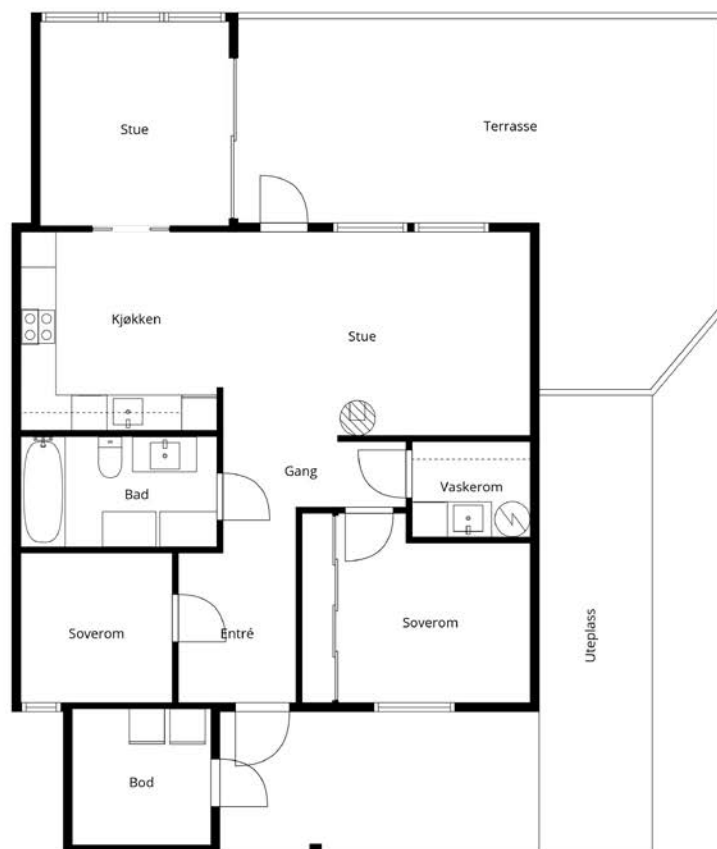


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Gangen gir et godt førsteinntrykk med plass til både yttertøy og sko. Her er det rom for garderobeløsninger som bidrar til en ryddig og funksjonell entré.



En praktisk inngang som binder boligen godt sammen.



Lys og trivelig stue med god åpen løsning.



I stuen finner du både vedovn og varmepumpe som gir fleksibel oppvarming og hyggelig atmosfære.



Stuen har en åpen og luftig løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Kjøkkenet fremstår som praktisk og innbydende, med glatte fronter og benkeplate i slitesterk laminat. Flisplater på veggen gir et moderne uttrykk og gjør rengjøringen enkel.



På kjøkkenet finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, platetopp og stekeovn – sistnevnte er ny fra 2024. I tillegg medfølger et frittstående kjøl-/frysenskap.



Trivelig kjøkken som inviterer til matlaging.



Kjøkkenet har en normal standard og god plass til spisebord, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt i hverdagen.



Lyst og luftig kjøkken i åpen løsnig med stue. Fra stuen er det direkte utgang til veranda – perfekt for å nyte solrike dager



I tilknytning til kjøkkenet er det et påbygd tilbygg som i dag benyttes som et ekstra oppholdsrom, og som gir ekstra rom for avslapning eller sosiale soner.





Tv stue er tilbygget og gir godt med lyssinnslipp og fungerer fint som et ekstra rom.



Fra tilbygd stue er det utgang til veranda.



Boligen har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og utstyrt med skyvedørsgarderober som gir god oppbevaringsplass.



Soverommet har godt lysforhold og mulighet for personlig tilpasning.



Soverom 2 har en størrelse som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor – alt etter behov.



Badet har et stilrent uttrykk med flislagte vegger og gulv, kombinert med tak i MDF-panel som gir en lun atmosfære. Elektriske varmekabler sørger for behagelig gulvvarme året rundt.



Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.



Nytt badekar fra 2024 – en perfekt plass for avslapning.



Vaskerom/teknisk rom har en hvit og funksjonell innredning med vask, benkeplass og skap for oppbevaring. Det er tilrettelagt for vaskemaskin, noe som gjør rommet godt egnet som vaskerom med praktiske løsninger for hverdagen.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Kristian Østensvig	Marianne Valseth Østensvig
Gateadresse	
Lille-Edet 25	
Poststed	Postnr
HALDEN	1783
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8885149

Document reference: 1101250165

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut dusj med badekar, 2024.
Arbeid utført av	VS installatøren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn varmepumpe, 2024
Arbeid utført av	VVS installatøren

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført rens og service på ventilasjonsanlegg av Airon, 2024
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks Zaptec Utført av Rikelektro AS, 2025.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet den delen av verandaen som strekker seg over asfalten.

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

Beskrivelse

Bygget et tilbygg/vinterhage.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt og fått godkjent i kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ 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: 1101250165

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Kristian Østensvig	3de9b2a7e65d13232fb7c 6f6a02cfd2395e05b41	06.11.2025 10:12:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Valseth Østensvig	090eabca81f25109289f6b 6649a58b3589fcdbe2	06.11.2025 07:34:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250165

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

Tilstandsrapport

 Del av vertikal delt tomannsbolig

 Lille-Edet 25, 1783 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 60, bnr. 43, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 19972-1908

Referansenummer: YU2522

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus på ett plan plassert på Lille-Edet i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.
Boligen ble tilbygd mot øst i 2023.

Innvendig innehar boligen en standard fra byggeårene.
De fleste rommene er malt i senere tid.

Utvendig er det standard fra byggeårene.
Stedvis noe behov for utvendig vedlikehold/utbedringer.
Forøvrig fremstår boligen i forventet stand.

Muligheter for parkering på gårdsplass.

Del av vertikal delt tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takpapp på tilbygg.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.
Skyvedører med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

Terrasse mot øst oppført med imp.trekonstruksjon.
Rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Alle rombortsett fra vaskerom er malt i overflate malt over tid.
Det er støpt armert betonggulv.

Boligen har isolert stålppe.
Vedovn plassert i stue.

1-speils innerdører i boligen.
Skyvedører inntil stue med glassfelt.
Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverom.

I bod/tek.rom er det utført vanntett gulv.
Det er montert innredning med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling og tilluft under dørblad.
Varmekabel i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

og badekar.
Montert badekar i 2024.
Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Flisplater på vegg.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Frittstående kjøl-/fryseskap. Ny komfyr i 2023.
Kjøkkeninnredning innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon.
Plassert på bod/tek.rom.

Plassert på bod/tek.rom.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Skjut elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert på tek.rom.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/16A/12*15A med automatsikring
El.billader utvendig på husvegg.
Utført gulvvarme i flislagt gang, tilbygd stue, bad og tek.rom/bod.

Det er røykvarslere i boligen.
Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
Ringmur av isolert elementer med armert betongkjerne.
Tomten er flat og noe skrående.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av vertikal delt tomannsbolig

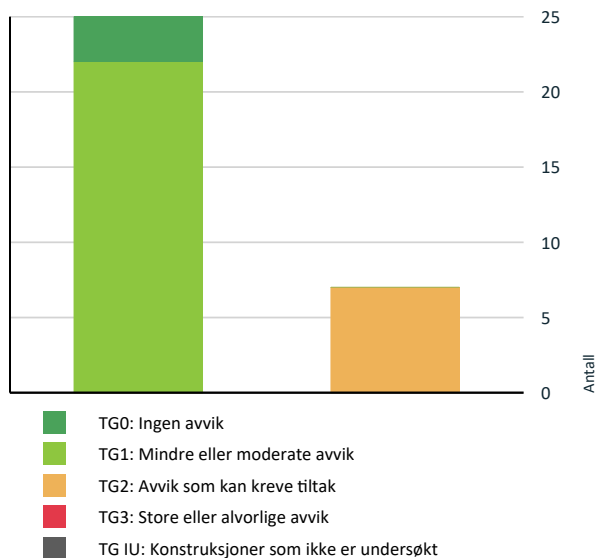
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene som er utarbeidet ved søknad på tilbygget, stemmer med dagens planløsning.

Terrassen er noe utvidet mot sør, men dette er ikke søknadspliktige tiltak siden det er under 50cm ned til terreng.

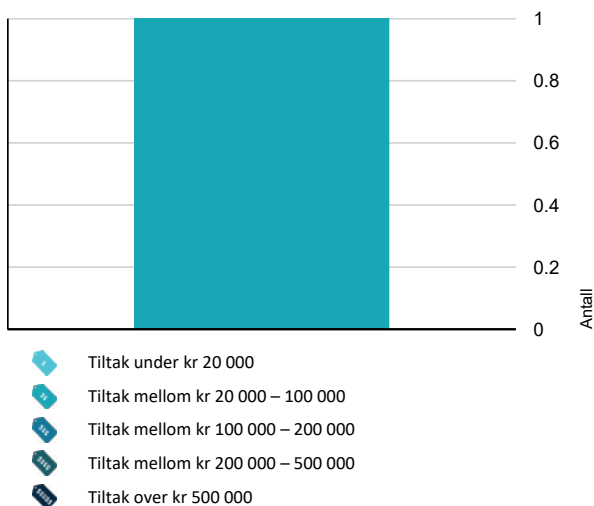
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av vertikal delt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKAL DELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

2016

Standard

Standard fra byggeåret

Vedlikehold

Fremstår som notmalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023 Tilbygg

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taket.
Takpapp på tilbygg.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Snøfangere på begge sider av taket der hvor det er betongtakstein.
Ikke behov for snøfangere der hvor det er takpapp.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen er utvendig malt i 2019/2020.

Utvendig bod er utført med bindingsverk direkte på betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for å male vindskier mot sør.

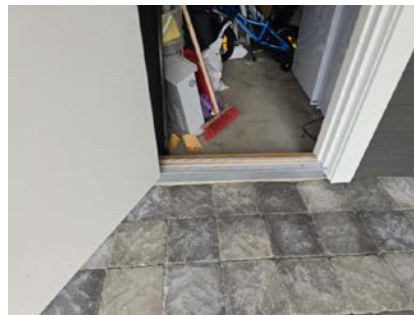
Utvendig bod er utført med imp.bunnsvill direkte på betong.
Dette anses ikke som en god løsning når terrenget utenfor er høyere enn betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre maling av vindskier for å bevare den forventede levetiden.

Løsning forhold til utvendig bod kan medføre til fuktbelastning på trevegg mot bod.
Konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.



1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjonen med W-takstoler i tre.
Tilkomst til loftet via loftsluke i gang.

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TG 1 Dører

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.
Skyvedører med stort glassfelt av 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot øst oppført med imp.trekonstruksjon.
Fundamentert på steinfylling/tilførte masser.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Deler av mark terrassen mot sør er fundamentert direkte på asfaltert dekke.

Dette medfører til stor fuktbelastning på trekonstruksjonen.

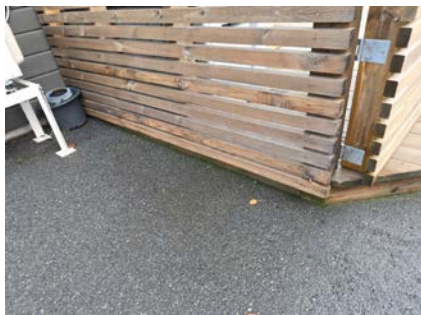
Rekkverk er utført med 93cm høyde, kravet på oppføringstidspunktet var 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men det anbefales å utføre løsning som medfører til at imp.trekonstruksjon har avstand fra asfaltert dekke. Dagens løsning vil forringe levetiden på terrassen.

Siden deler av terrassen er over 50cm over terreng, må det utføres rekkverkshøyde ihht gjeldende forskrifter.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser

VEGG: Malte slette vegger og fliser

TAK: Mdf-panel

Alle rom bortsett fra vaskerom er malt i overflate malt over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe bruksslitasje/merker på parkettgulv fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt armert betonggulv.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 17mm retningsavvik i stue.

Forøvrig er det kun registrert retningsavvik på mellom 3-9mm på øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, det kan vurderes å utføre avretting neste gang parkettgulv skal skiftes.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe.
Vedovn plassert i stue.



! TG 1 Innvendige dører

1-speils innerdører i boligen.
Skyvedører inntil stue med glassfelt.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på hovedsoverom.

! TG 1 Bod/tek.rom

I bod/tek.rom er det utført vanntett gulv.
Utført lokalt fall på 1:50 til sluket og vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp slik.
Det er montert innredning med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil i himling og tilluft under dørblad.
Varmekabel i gulv.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura fra rørlegger ved utskifting til badekar.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm i en avstand på 80cm fra sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48mm.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det foreligger dokumentasjon i forhold til uavhengig kontroll.
Synlig klemt membranmansjett i sluket.



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Toalett har safety bag løsning, det er derfor ikke utført drenshull.
Montert badekar i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skade på speilskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, siden dette ikke har noe praktisk betydning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flisplater på vegg.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Frittstående kjøl-/fryseskap.
Ny komfyr i 2023.
Kjøkkeninnredning innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis merker på benkeplate og svellet skjøt i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må benkeplate skiftes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran er plassert på bod/tek.rom

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Plassert på bod/tek.rom.
Skiftet filter i oktober i 2025.
Utført service på anlegget i 2024.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Plassert på bod/tek.rom.

! TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Skjut elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert på tek.rom.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/16A/12*15A med automatsikringer.

El.billader utvendig på husvegg.

Utført gulvvarme i flislagt gang, tilbygd stue, bad og tek.rom/bod.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Anlegget på tilbygget er fra 2023.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier opplyser om at samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Anlegget har en standard fra byggeåret.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er røykvarslere i boligen.

Brannslukningsapparat plassert på hovedsoverom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolert elementer med armert betongkjerne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av fundamentering til tilbygget på fasaden mot øst er ikke utført etter Byggeforsk sine anbefalinger. Byggeforsk anbefaler at fylling går 1 meter ut i fra tilbygget og at videre helning på maks 1:1,5

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en slik løsning på fundamenteringen er det risiko for at det kan oppstå setninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og noe skrående.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Del av vertikal delt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	79	5		84	35
SUM	79	5			35
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod/tek.rom, stue/kjøkken, tv-stue	Utv.bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene som er utarbeidet ved søknad på tilbygget, stemmer med dagens planløsning.

Terrassen er noe utvidet mot sør, men dette er ikke søknadspliktige tiltak siden det er under 50cm ned til terreng.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført tilbygg i 2024.

☒ 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)
Del av vertikal delt tomannsbolig	75	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Marianne Valseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	60	43		7	203.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille-Edet 25

Hjemmelshaver

Østensvig Jan Kristian, Østensvig Marianne
Valseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et nyere boligfelt på Lille Edet i Halden kommune.
Område består i all hovedsak av boligbebyggelse.
Normale solforhold og utsikt østover mot Remmen.
Kort vei til høgskolen, matbutikk, barneskole, ungdomsskole og idrettshaller.
4,5 km til Halden sentrum
6,5 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Del av Lille Eidet.
Regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 210 800	2025

Forsikring

Selskap
TRYG

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Plantegning - 2023	17.11.2023		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YU2522>

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

LILLE EDET 13-31 BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Lille Edet 13-31 Boligsameie. Sameiet består av 10 eierseksjoner (boligseksjoner) på eiendommen gnr. 60 bnr. 43 i Halden kommune i henhold til lov om eierseksjoner.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver og eventuell leietaker av seksjon skal meldes styret for registrering.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 25.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 – to – av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

LILLE EDET 13-31 BOLIGSAMEIE

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier (hver boligseksjon gir en stemme uavhengig av ant. medlemmer i husstanden). Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn 1 – en – fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

LILLE EDET 13-31 BOLIGSAMEIE

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på sameiermøtet et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer, hvorav én styreleder og styremedlem(er). Styreleder velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 11

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 12

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Sameierne/beboerne plikter å følge de eventuelle regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 14

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Jfr. for øvrig lov om eierseksjoner § 26.

§ 15

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

§16

LILLE EDET 13-31 BOLIGSAMEIE

Farger på utvendig bygningsmasse skal være følgende: Vegger: Grå labrador: S 7502-Y. Dører, vindu, rekkverk og vindskier: Bomull S 0502-Y. Alternativt kan rekkverk oljes/beises (enstemmig vedtatt ved sameiermøte 07.06.17)

Det ble i oktober 2021 enstemmig vedtatt at rekkverk kan være av metall (av typen glassrekkverk). Det skal være klart glass, materialet på håndlister og stolper skal være av typen aluminium, lakken som skal brukes på rekkverket heter "antrasitt", og fasadeendringen gjelder kun på veranda på baksiden av leiligheten.

Vår referanse:
1101250165

Vår saksbehandler:
Linda Torp Skogli

Telefon:
414 24 189

Vår dato:
24.10.2025

Megleropplysninger på Lille-Edet 25 - gnr. 60, bnr. 43, snr. 7 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Marianne Valseth Østensvig	Lille-Edet 25, 1783 Halden	29.06.1991
Jan Kristian Østensvig	Lille-Edet 25, 1783 Halden	26.04.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Halvor Haugen	Tlf. 47820447	E-post Halvor4199@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 60	Bnr. 43	Snr. 7 Kommune Halden
Sameiets org.nr:	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Jan Kristian	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisentr.		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisentr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

aktiv.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Nårmiljø praksis	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Aldri vert + eng	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Seksjonens andel formue?	
				Kr 31152 pr 31.12.24 Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 850		Er det restanse? ☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, restanse kr					
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Wi-Fi, grunnpakke telefon, E-laster x2 til ventilasjon, klipp av felles			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
☐ Ja ☒ Nei				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft? Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse		kr	
				Kontonummer for betaling	

aktiv.

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Halden 05.11.2025

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post linda.torp.skogli@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no

Protokoll

Årsmøte Lille Edet boligsameie 13-31

Dato. 16.06.2025.

Styreformann Liselotte Vikran.
Kristin Granberg

Nestleder Freddy Karlsen. Kasserer Ann

Deltakere:

- *Liselotte Vikran nr31
- *Freddy Karlsen nr29
- *Ann Christin Granberg nr17
- *Arne Hovland nr19
- *Halvor Haugen nr21
- *Solvor Skagen nr23
- *Marcus Moberg og Marte Feddersen nr13
- *Jan Kristian Østensvig nr25

Saker: Punkter jf. innkalling til årsmøte.

1. Kasserer gikk gjennom regnskapet for 2024 og godkjente det.
2. Møteleder Liselotte Vikran, Referent: Jan Kristian Østensvig, signatur: Arne Hovland
3. Info om status fra siste år.
 - Flere rapporterte problemer med ventillasjonsanlegget som nå er utenfor garantitid.
 - Bunnduk i sandkassene er ikke et krav ifølge leverandør som ikke godkjente reklamasjon. Ikke avklarte planer ennå.
 - Arbeidet med elvestein langs gata er utført.
 - Parkeringen og søppelkassene i svingen forblir et uløst problem pga kollisjonsfare. Det jobbes videre med saken. Arne Hovland sjekker med kommunen.
4. Forslag til forbedringer:
 - Arne Hovland skal sjekke om kommunen har skilt med «barn leker» og kriterier for at vi kan sette opp et slikt skilt i svingen for å få ned farten i gata og vil sette opp et slikt skilt i svingen dersom dette er mulig.

-Lønn til styre for å få lettere få til styreverv. Diskutert men liten interesse for økning av fellesutgifter for å dekke dette. -Oppgradering av lekeplassen. Det ble nevnt muligheter for å søke om tilskudd til lekeapparater. Det nye styret sjekker med kommunen om mulighetene for dette. Dugnad må påregnes.

5. Valg av nytt styre for de neste 2 år, fra juni 2025

-Ny styreleder Halvor Haugen.

-Ny nestleder Marthe Feddersen

-Kasserer Ann Christin Granberg blir sittende i ny periode.

Halden 18.06.2025.

Signert protokoll: Jan Kristian Østensvig Arne Hovland

<u>UTGIFTER 2024</u>	
Gebyr	12,00
Telenor	69245,26
Arbeid og Vekst	5 503,00
Luftfilter/Optimera	6 773,00
Totale utgifter	81533,26
<u>INNTEKTER 2024</u>	
Renter	156,00
Boligsameiet	82 300,00
Totale inntekter	82 456,00
<u>BALANSE:</u>	
Inntekter	82 456,00
Utgifter	81533,26
Saldo pr 31.12.2024	31152,71



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601953812

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959159092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
960647645	GG PROSJEKT AS		Langbrygga 3, 1767 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0101	60	43

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0101	60	43	0	1	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	2	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	3	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	4	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	5	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	6	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	7	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	8	1/10	Boligseksjon	nei	Ja
0101	60	43	0	9	1/10	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	60	43	0	10	1/10	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

*Samfylke til Kongsberg
Halden, 16/12-16*

Bengt Kristiansen
EiendomsMegler MINEP

16.02.2016 09.16

EiendomsMegler 1
OSTFOLD AKERSHUS AS
VITTELSPASS 2, 1771 HALDEN
NO 973 689 339 MVA

Side 1 av 1



Doknr: 145687 Tinglyst: 18.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

epb 16 / 947

Refus 03 959159092

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekurrent ØST BOLIGPROSJEKT AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Svinesundsveien 334		
Postnr. 1788	Poststed Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 998 125 529	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0101	HALDEN	60	43		

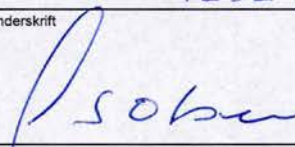
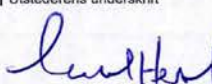
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
960 647 645	GG PROSJEKT AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	G	13				25				37			
2	B	1	G	14				26				38			
3	B	1	G	15				27				39			
4	B	1	G	16				28				40			
5	B	1	G	17				29				41			
6	B	1	G	18				30				42			
7	B	1	G	19				31				43			
8	B	1	G	20				32				44			
9	B	1	BG	21				33				45			
10	B	1	BG	22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				10		= nevner:		10							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utsteders underskrift
	<i>[Signature]</i>

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra pantlover ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Halden 1.2.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) FOR GG PROSJEKT AS <i>JAN-ERIK HERFT</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾				
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted og dato		Underskrift		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
60	43			HALDEN
Dato		Stempel og underskrift		
16.02.2016		 Halden kommune Matrikkelmyndigheten		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.				
Dato		Utstederens underskrift		
				

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0101	HALDEN	60	43		

3. Begjæring

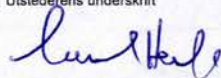
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

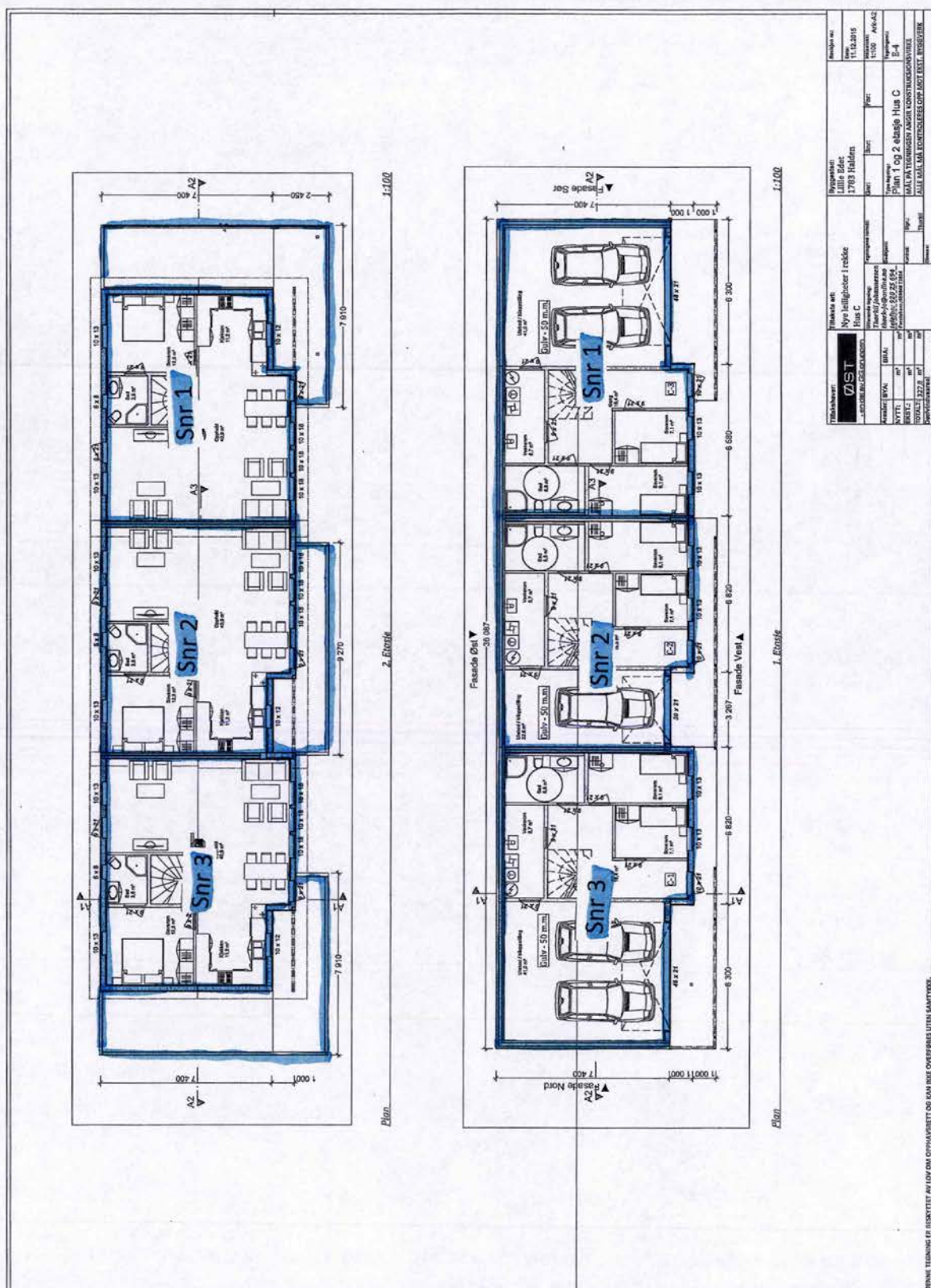
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

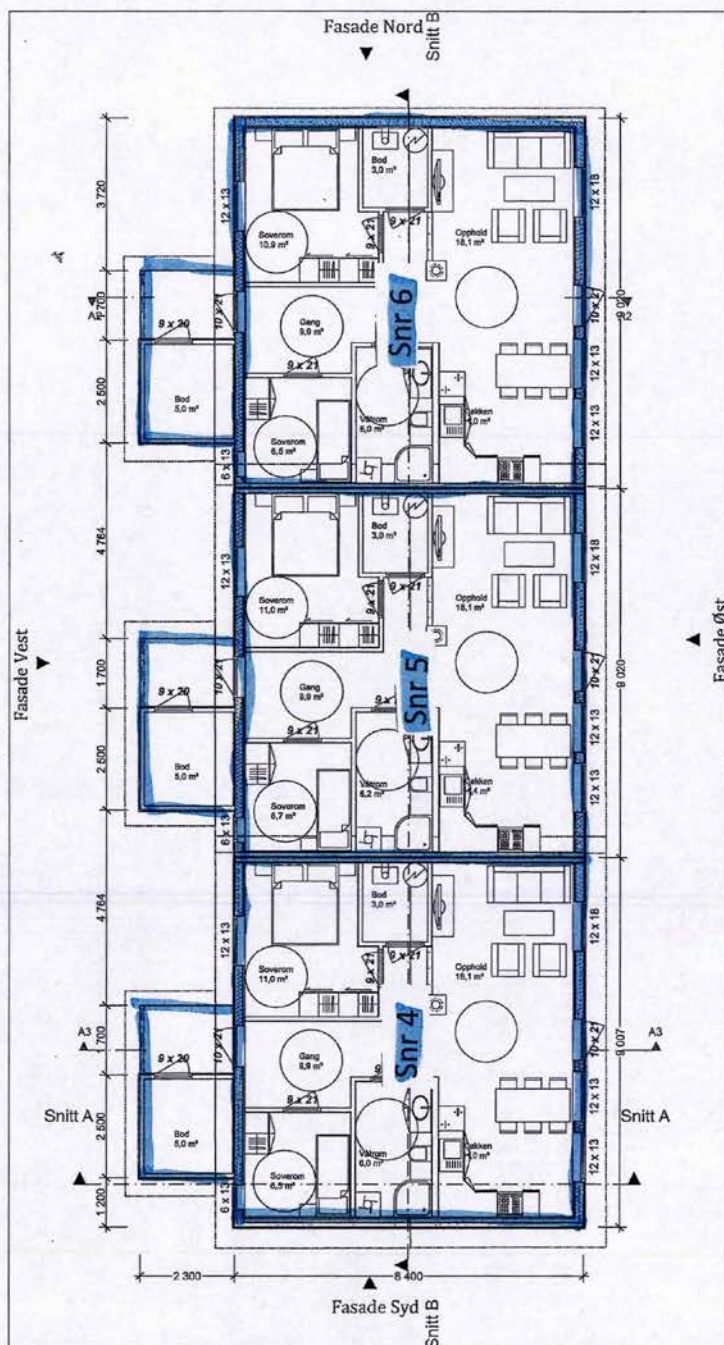
Sum tellere: 10 = nevner:

Dato

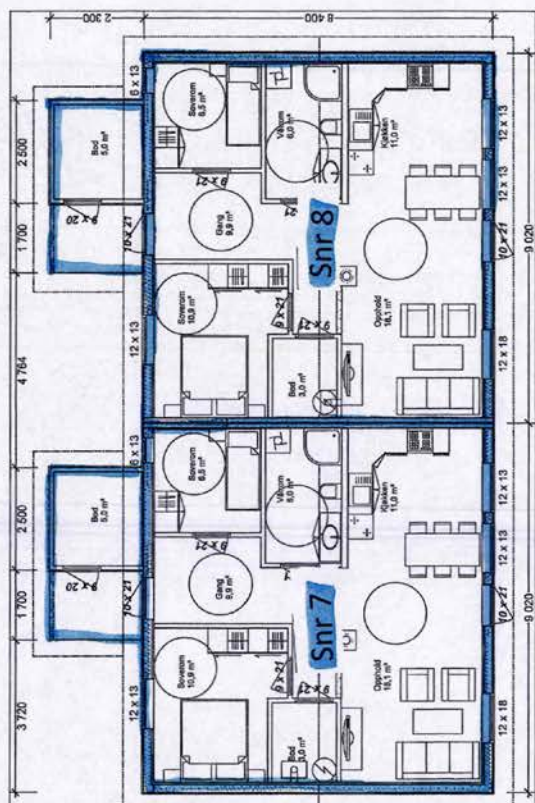
Utstederens underskrift





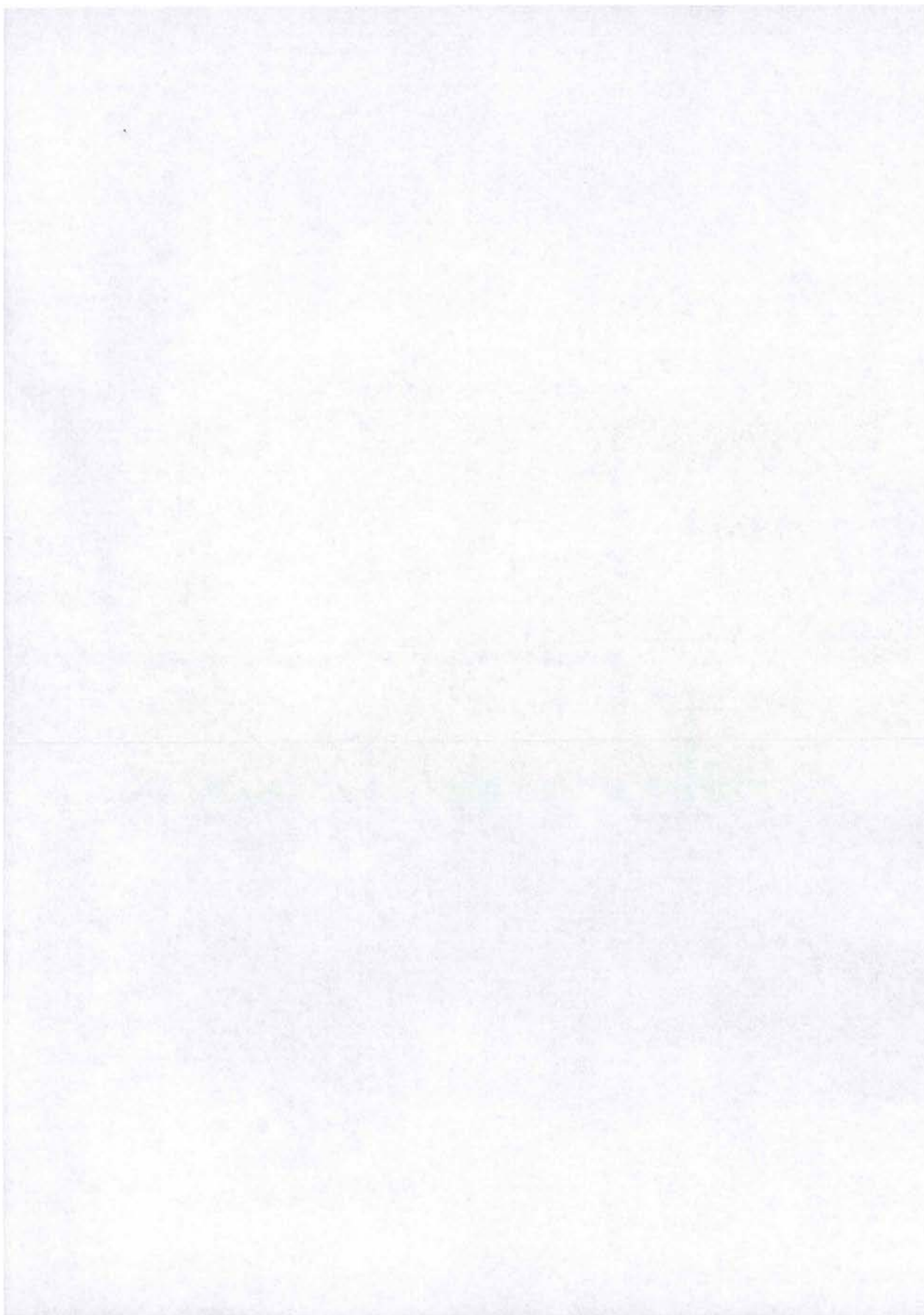


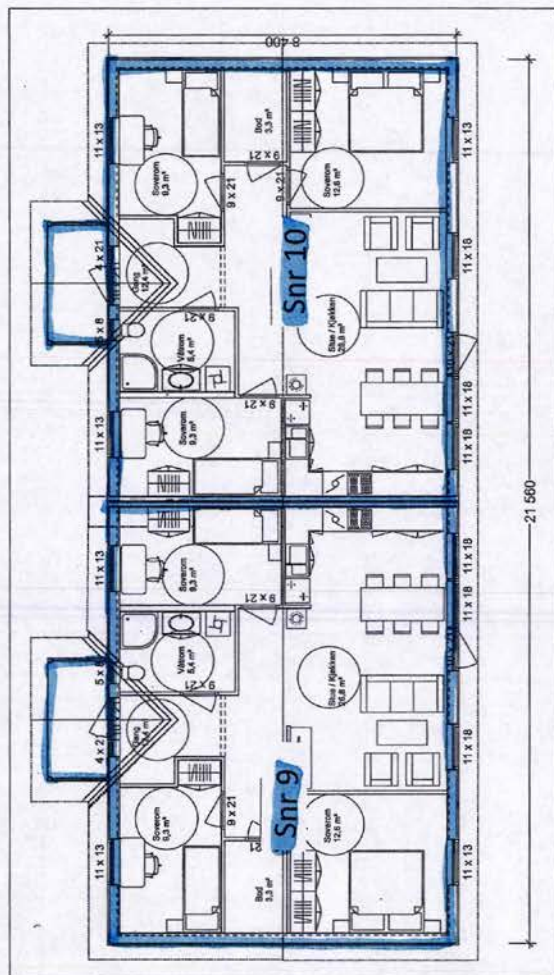
Plan		1. Etasje		1:100	
Filittakshaver: ØST - en del av GIG gruppen		Filittakets art: Nye leiligheter i rekke Hus: B Nr. 21 - 22 - 23 Utdøende tegning: <i>Thorodd Johannessen</i> Søknaad / Anbud thorkdjo@online.no telefon: 920 25 694 Forfaktoren: 064 873 824		Byggested: Lille Edet 1783 Halden	
Arealer: BYA: m² BRA: m² NYTT: m² EKST.: m² TOTALT: 256,5 m² Derivindusareal av BRA:		Tegningens formål: Søknaad / Anbud Godekjent: Kontroll: <i>Thorodd</i>		Gnr: 60 Bnr: 60 For: 60 Type tegning: Plantegning MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKSJONSVIRKE ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EIRST BYGGVERK	
				Tegningens nr.: 11.06.2015 Målestokk: 1:100 Tegningssett: Ark-A3	



Plan 1: Elasje 1:100

[illegible]



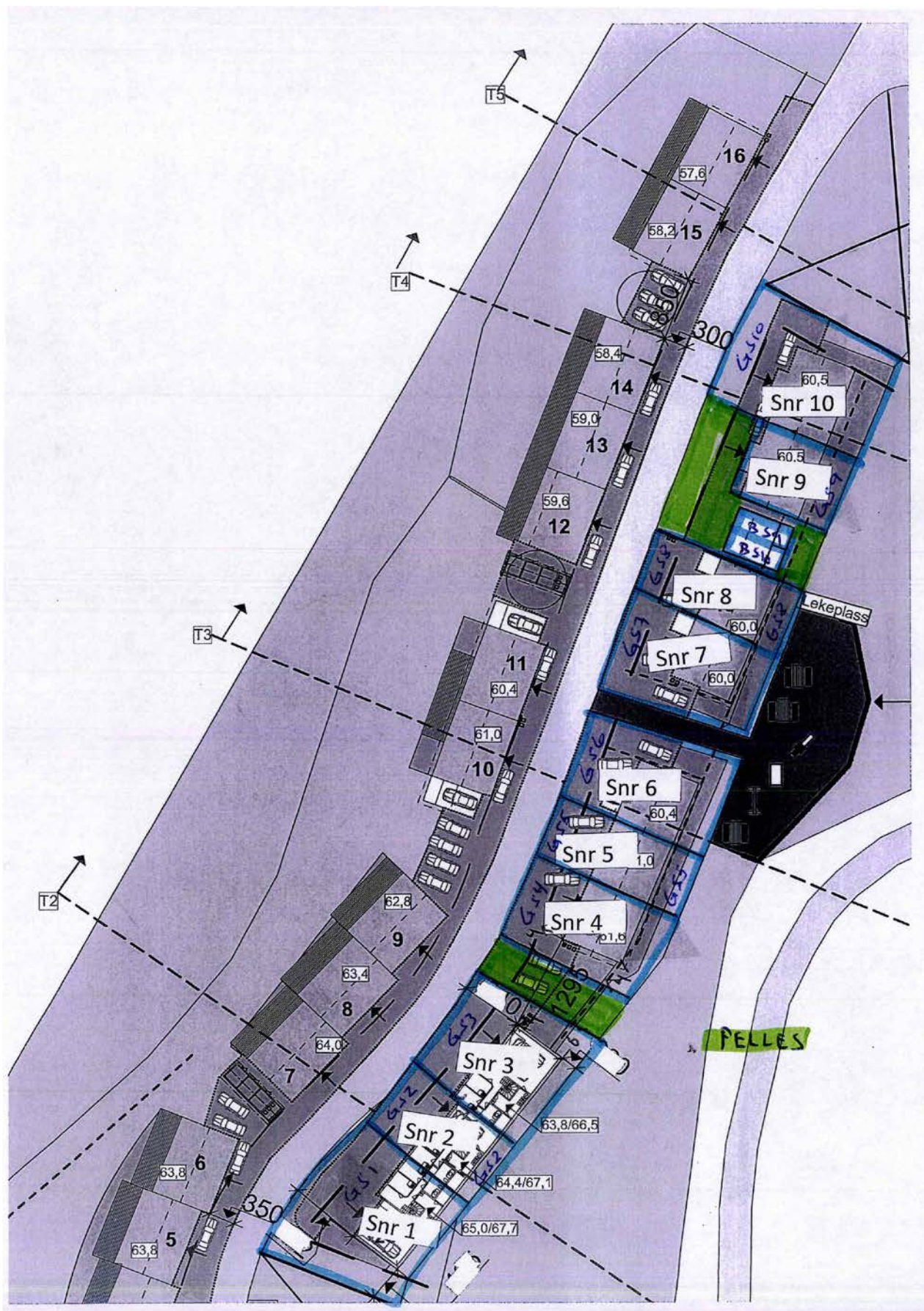


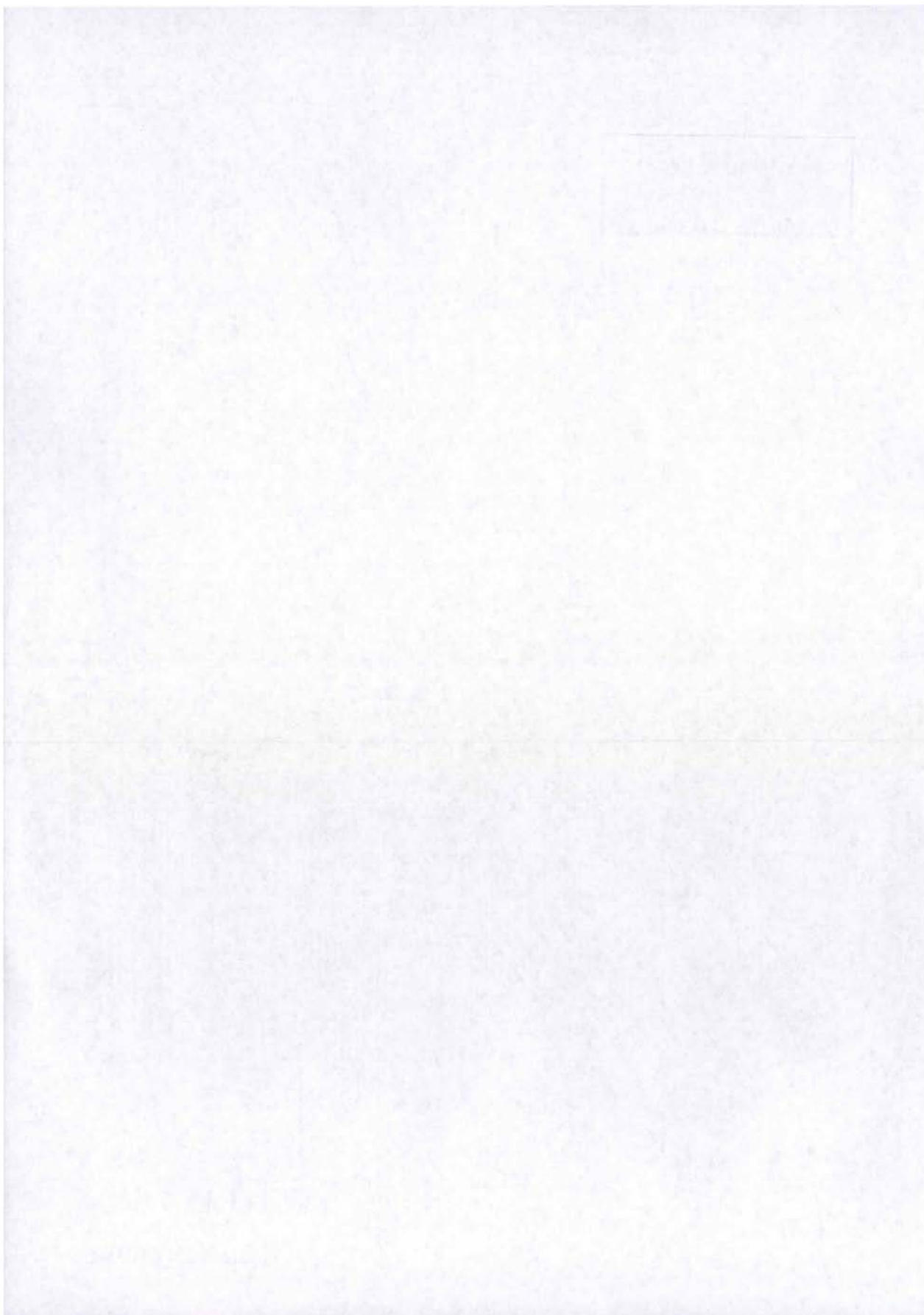
Plan

1. Etaslo

1:100

[illegible]







Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslille. Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602583947
Vedlegg: Ja

2019/1034675

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092

Navn HALDEN KOMMUNE

Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918550771

Navn LILLE EDET 13 31 BOLLIGSAMEIE

Bruksenhet Adresse Lille Edet 13-31, 1783 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0101

Gnr 60

Bnr 43

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1034675 Tinglyst: 05.09.2019
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 3 og 5, jfr tegning. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

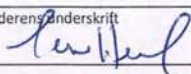
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato | Innsenderens underskrift

5/7-19



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

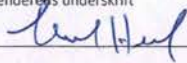
Side 2 av 5

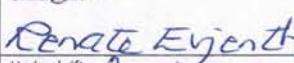
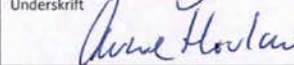
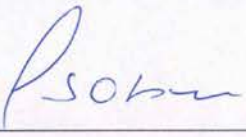
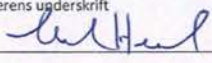
8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/pantlender h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.
--

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Halden, 23/05-2019		A-M-B Holding AS/Asle M. Berg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Halden, 23/05-2019		Ole Jacob Herft
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
5/7-19	

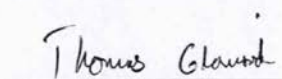
12. Styrets erklæring/samtykke					
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»					
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)					
Sted og dato Halden, 23/05-2019	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver OLE JACOB HERFT			
Sted og dato Halden, 23/05-2019	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Sted og dato Halden, 23/05-2019	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver			
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner					
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring					
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
14. Kommunens saksbehandling					
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggseier					
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen					
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 60	Bruksnr. 43	Festenr.	Seksjonsnummer 3055
Dato 05.08.2019	Underskrift 	Stempel Halden kommune Matrikkelmyndigheten			
Dato 5/7-19	Innsenderens underskrift 				

Erklæring

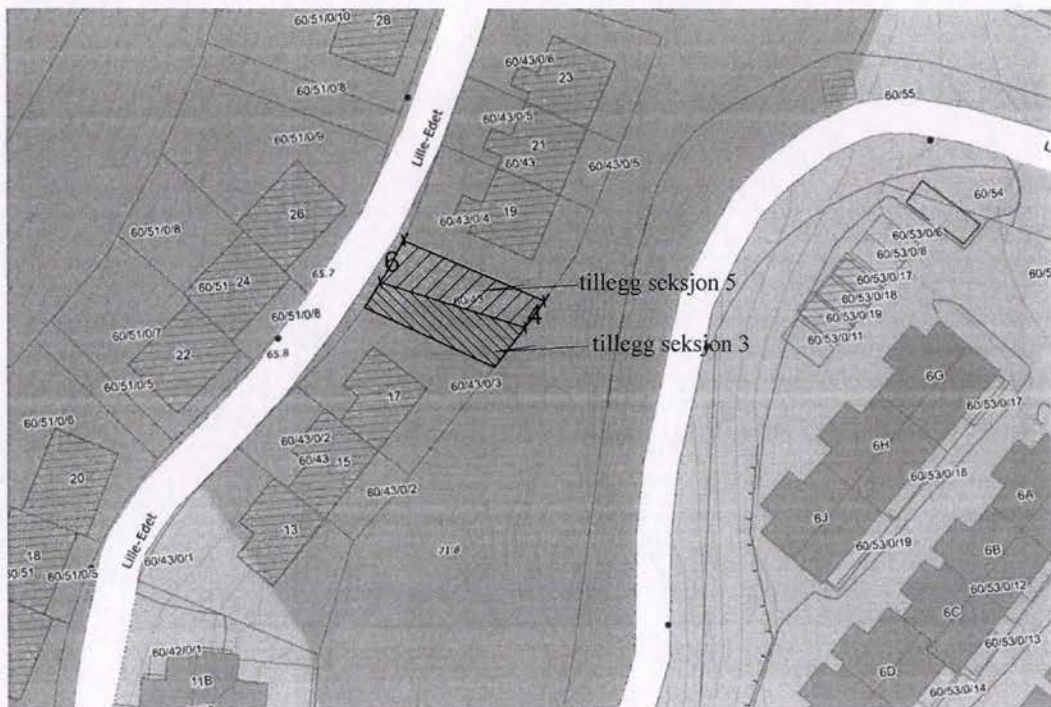
Rett kopi bekreftes.

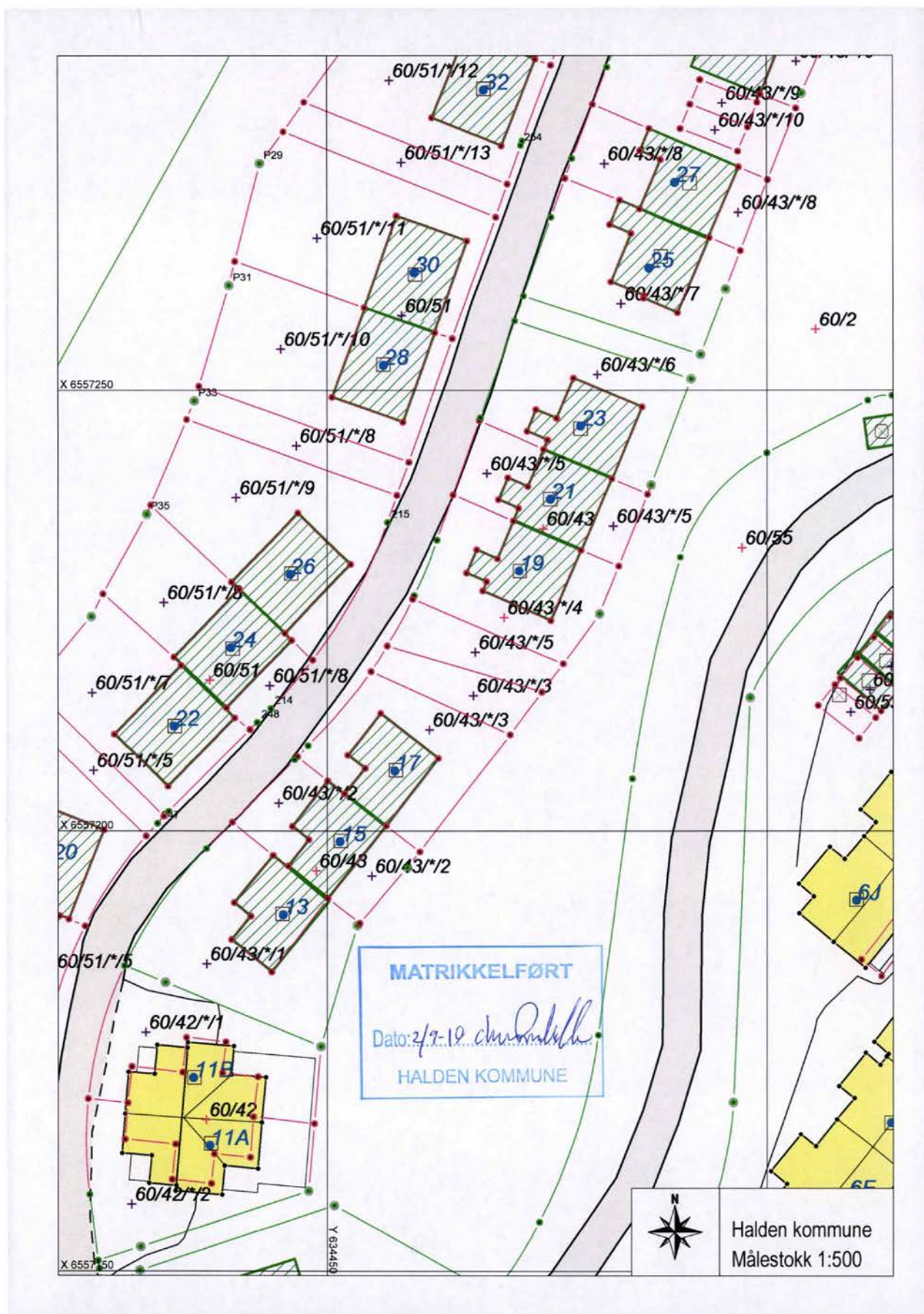

Det vises til kjøpekontrakt datert 21.06.2019. Som ny eier av Lille-Edet 15, gnr. 60 bnr. 43 snr. 3 i Halden kommune fra og med 07.08.2019, samtykker jeg til denne reseksjonering.

Halden, 26/07-2019



Thomas Glomsrød







Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Lille-Edet 25, 1783 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
Byggesaksgebyr	5 900,00 kr
Eiendomsskatt	3 638,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	32 283,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1210800 prom	3.00	1/1	0 %	3 632,00 kr
Avstandstillegg utover 5 m	25%	1 5m	207.76	1/1	0 %	207,76 kr
Avstandstillegg for papirbeholder	25%	1 5m	103.88	1/1	0 %	103,88 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	25 341,10 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 43, Seksjonsnr 7	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	107 Remmen
Veiadresse:	Lille-Edet 25, gatenr 4345	Valgkrets:	3 Låby
(fra bruksenhet)	1783 Halden	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.02.2016	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	203,1 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/10
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	1 058,5 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	290691	Østensvig Marianne Valseth Lille-Edet 25, 1783 Halden	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	260493	Østensvig Jan Kristian Lille-Edet 25, 1783 Halden	1/2	Bosatt i Norge

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 verner / 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	3101/60/43	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/60/43/0/1	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/2	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/3	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/4	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/5	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/6	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/7	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/8	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/9	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3101/60/43	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/60/43/0/1	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/2	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/3	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/4	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/5	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/6	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/7	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/8	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/9	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 02.09.2019	Berørt	3101/60/2	0,0
	Matrikkelført: 02.09.2019	Berørt	3101/60/43	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/1	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/2	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/3	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/4	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/5	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/6	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/7	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/8	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/9	0,0
		Berørt	3101/60/43/0/10	0,0
		Berørt	3101/60/55	0,0
Seksjonering	Forretning: 16.02.2016	Avgiver	3101/60/43	-1 701,5
	Matrikkelført: 16.02.2016	Berørt	3101/60/2	0,0
		Berørt	3101/60/42/0/1	0,0
		Berørt	3101/60/49	0,0
		Berørt	3101/60/55	0,0
		Mottaker	3101/60/43/0/1	299,5
		Mottaker	3101/60/43/0/2	111,9
		Mottaker	3101/60/43/0/3	179,8
		Mottaker	3101/60/43/0/4	171,3
		Mottaker	3101/60/43/0/5	101,7
		Mottaker	3101/60/43/0/6	193,4
		Mottaker	3101/60/43/0/7	203,1
		Mottaker	3101/60/43/0/8	108,9
		Mottaker	3101/60/43/0/9	69,6
		Mottaker	3101/60/43/0/10	262,4

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lille-Edet 25	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	98,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	86,8	Igangset.till.:	24.08.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.11.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	86,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300536713			Antall etasjer:	1

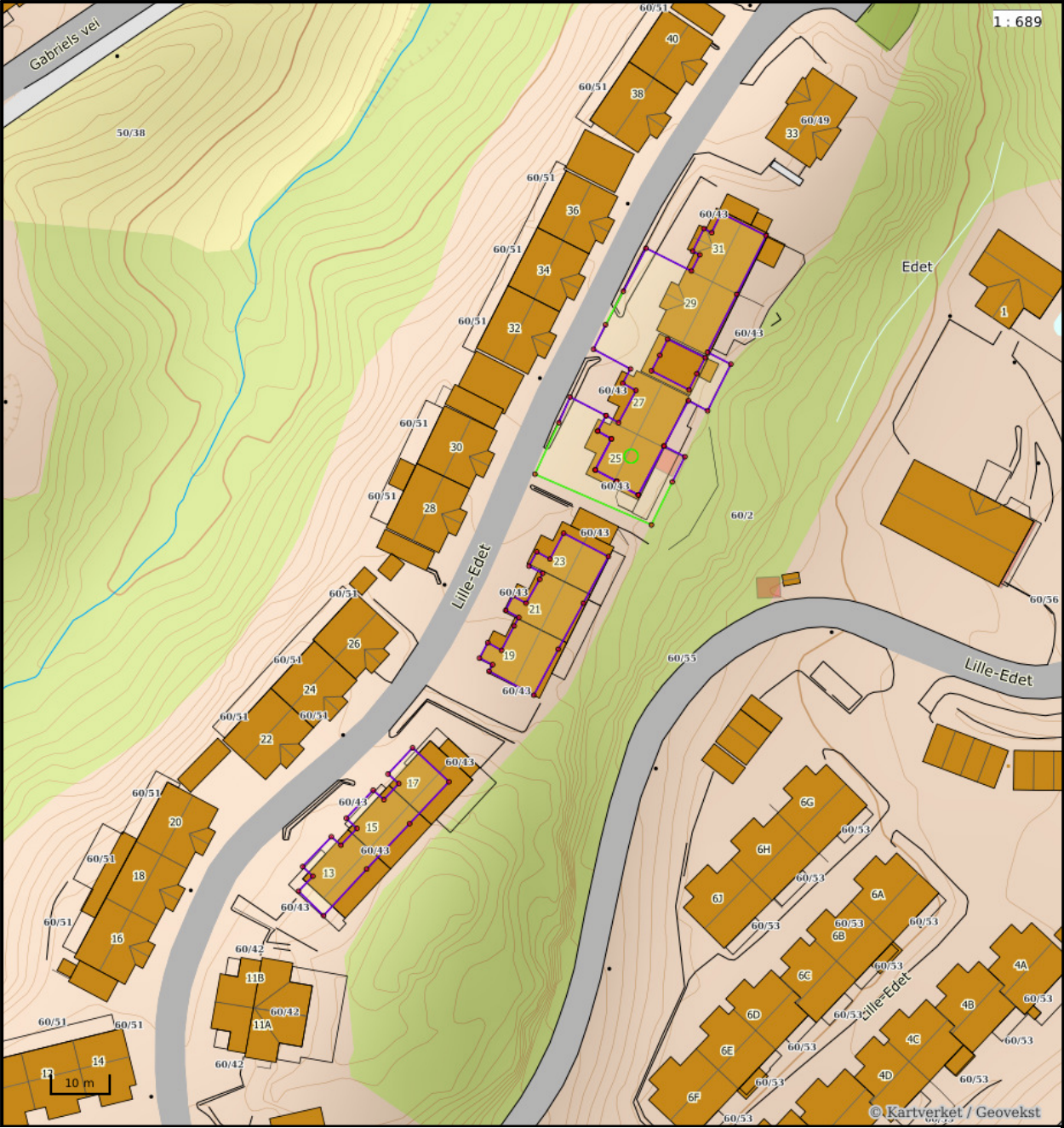
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		86,8		86,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

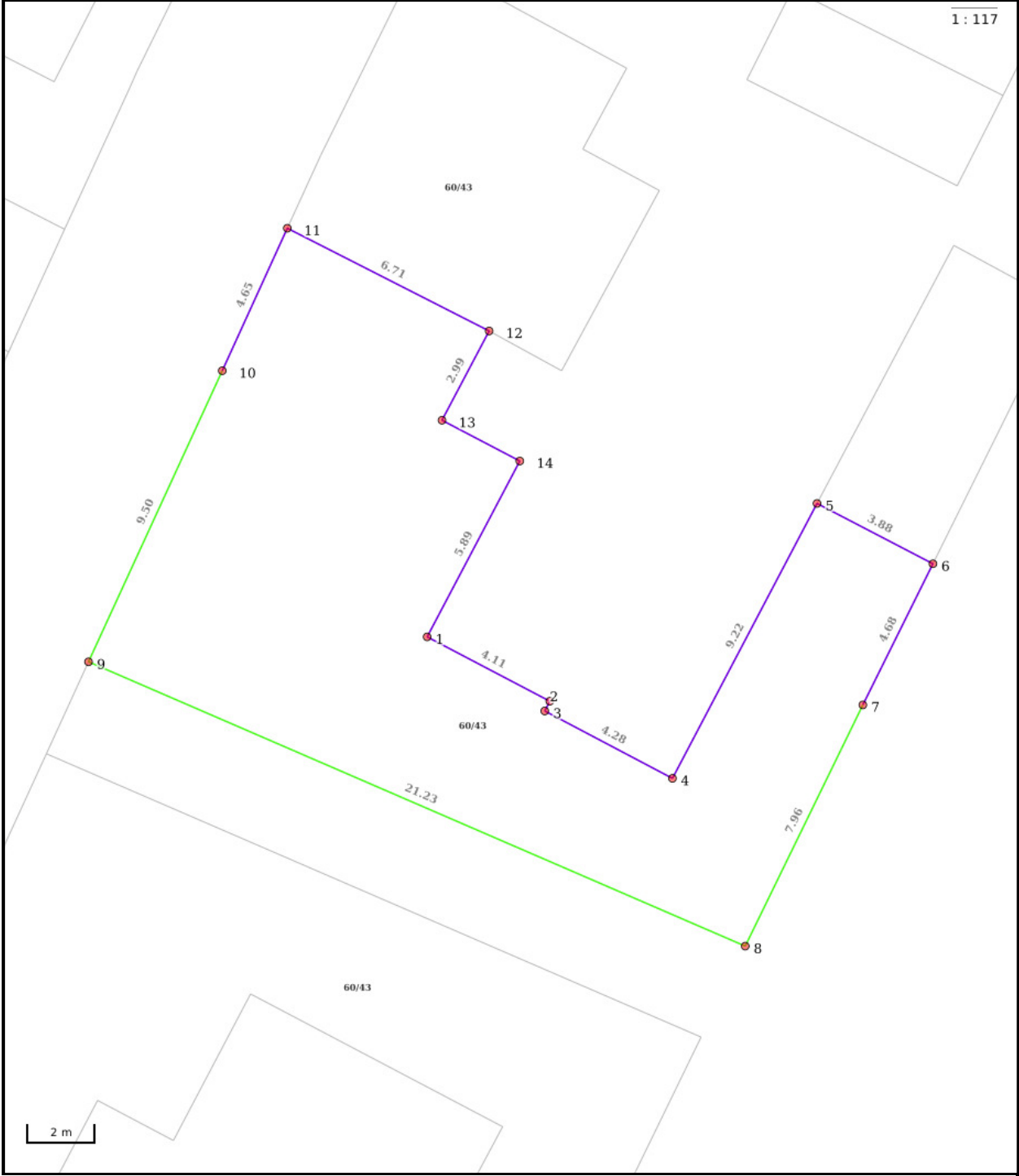
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelar |
| — Veikant | 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

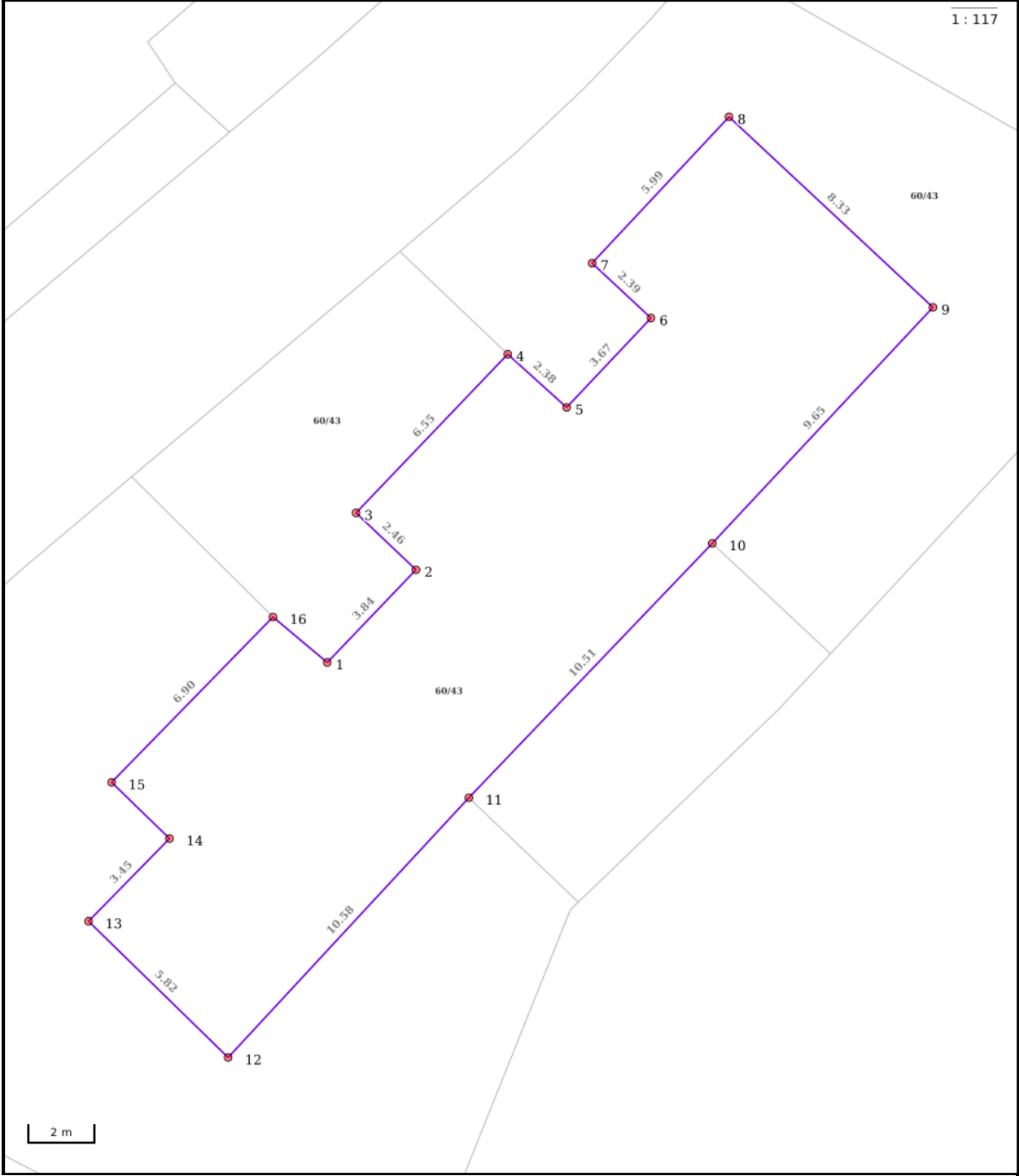
- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 203,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 262,35	634 482,23	4,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 260,77	634 486,02	0,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 260,47	634 485,90	4,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 258,82	634 489,85	9,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 267,33	634 493,39	3,88m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 265,86	634 496,98	4,68m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 261,50	634 495,28	7,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 254,06	634 492,45	21,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 260,71	634 472,29	9,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 269,67	634 475,46	4,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 274,05	634 477,01	6,71m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 271,55	634 483,24	2,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 557 268,79	634 482,09	2,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 557 267,79	634 484,50	5,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktbeste |

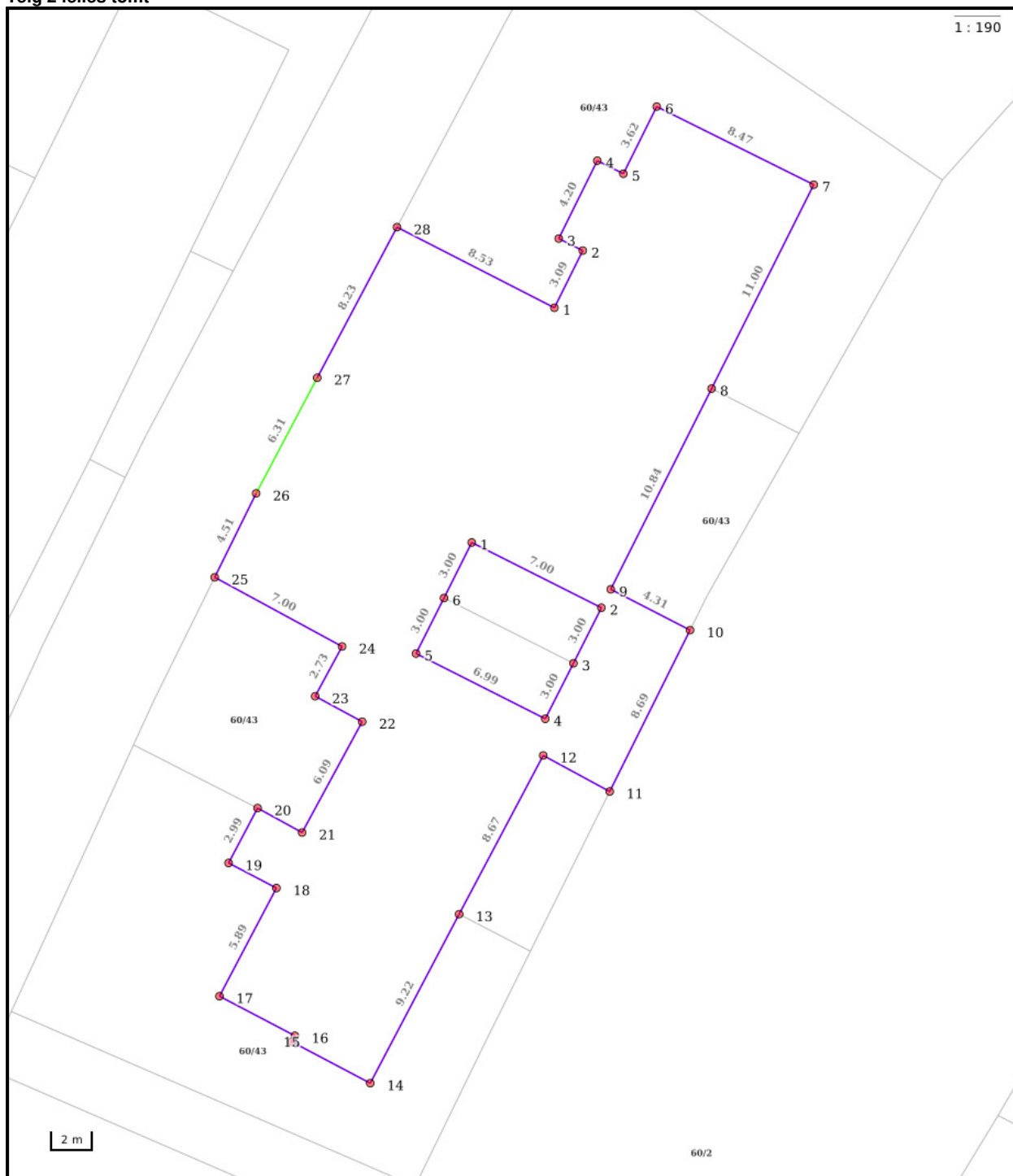
- Symboler
- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 225,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 195,99	634 445,53	3,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 198,99	634 447,92	2,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 200,52	634 445,99	6,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 205,65	634 450,07	2,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 204,22	634 451,97	3,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 207,11	634 454,23	2,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 208,58	634 452,34	5,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 213,30	634 456,02	8,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 208,18	634 462,59	9,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 200,57	634 456,66	10,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 192,35	634 450,11	10,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 183,98	634 443,64	5,82m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 557 187,66	634 439,13	3,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 557 190,33	634 441,31	2,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 557 191,85	634 439,44	6,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 557 197,20	634 443,80	2,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 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
- Punktbeste

Symboler

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

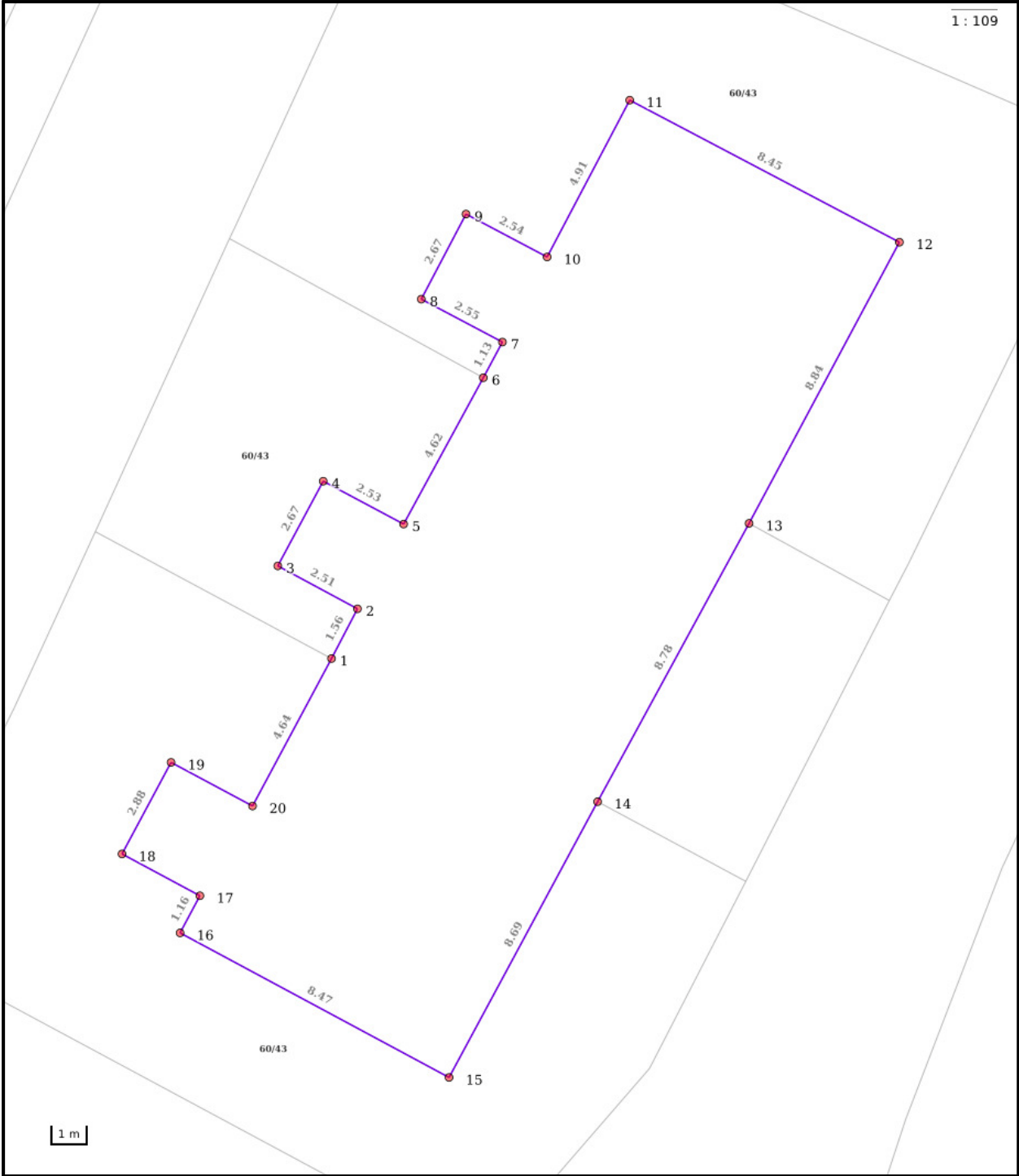
Areal og koordinater**Areal:** 591,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 296,88	634 495,34	3,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 299,76	634 496,46	1,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 300,23	634 495,25	4,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 304,14	634 496,77	1,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 303,63	634 498,08	3,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 307,00	634 499,39	8,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 303,92	634 507,28	11,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 293,68	634 503,25	10,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 283,60	634 499,27	4,31m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 281,98	634 503,26	8,69m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 273,88	634 500,10	3,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 275,32	634 496,75	8,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 557 267,33	634 493,39	9,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 557 258,82	634 489,85	4,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 557 260,47	634 485,90	0,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 557 260,77	634 486,02	4,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 557 262,35	634 482,23	5,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 557 267,79	634 484,50	2,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 557 268,79	634 482,09	2,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 557 271,55	634 483,24	2,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 557 270,57	634 485,49	6,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 557 276,16	634 487,90	2,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 557 277,18	634 485,53	2,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 557 279,69	634 486,61	7,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

25	6 557 282,46	634 480,18	4,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 557 286,67	634 481,81	6,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 557 292,49	634 484,25	8,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 557 300,08	634 487,43	8,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 285,25	634 492,39	7,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 282,67	634 498,90	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 279,88	634 497,80	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 277,09	634 496,69	6,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 279,67	634 490,19	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 282,46	634 491,29	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 241,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 235,16	634 471,12	1,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 236,60	634 471,71	2,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 237,58	634 469,40	2,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 240,04	634 470,45	2,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 239,05	634 472,78	4,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 243,29	634 474,61	1,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 244,33	634 475,05	2,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 245,31	634 472,70	2,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 247,77	634 473,73	2,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 246,79	634 476,07	4,91m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 251,32	634 477,96	8,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 248,07	634 485,76	8,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 557 239,93	634 482,31	8,78m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 557 231,87	634 478,82	8,69m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 557 223,88	634 475,41	8,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 557 227,21	634 467,62	1,16m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 557 228,28	634 468,07	2,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 557 229,24	634 465,82	2,88m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 557 231,89	634 466,95	2,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 557 230,89	634 469,30	4,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Lille-Edet 25, 1783 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.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	2 932 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA15	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-690
Navn	Del av Lille Edet

Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.04.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/117/Reguleringsbestemmelser_del%20av%20Lille%20Edet_vedtatt%20plan.pdf		
Delarealer	Delareal	1 696 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BK 3	
	Delareal	1 233 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BK 4	
	Delareal	33 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_2	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	24 m ²	
	RPHensynsonenavn	H140_1	
	RPSikring	Frisikt	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Veg	
	Feltnavn	o_V1	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan PBL 2008

 Sikringsonegrense

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Energianlegg

 Lekeplass

 Veg

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Holdeplass/plattform

 Naturområde

 Park

 Vegetasjonsskjerm

 Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert støttemur

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



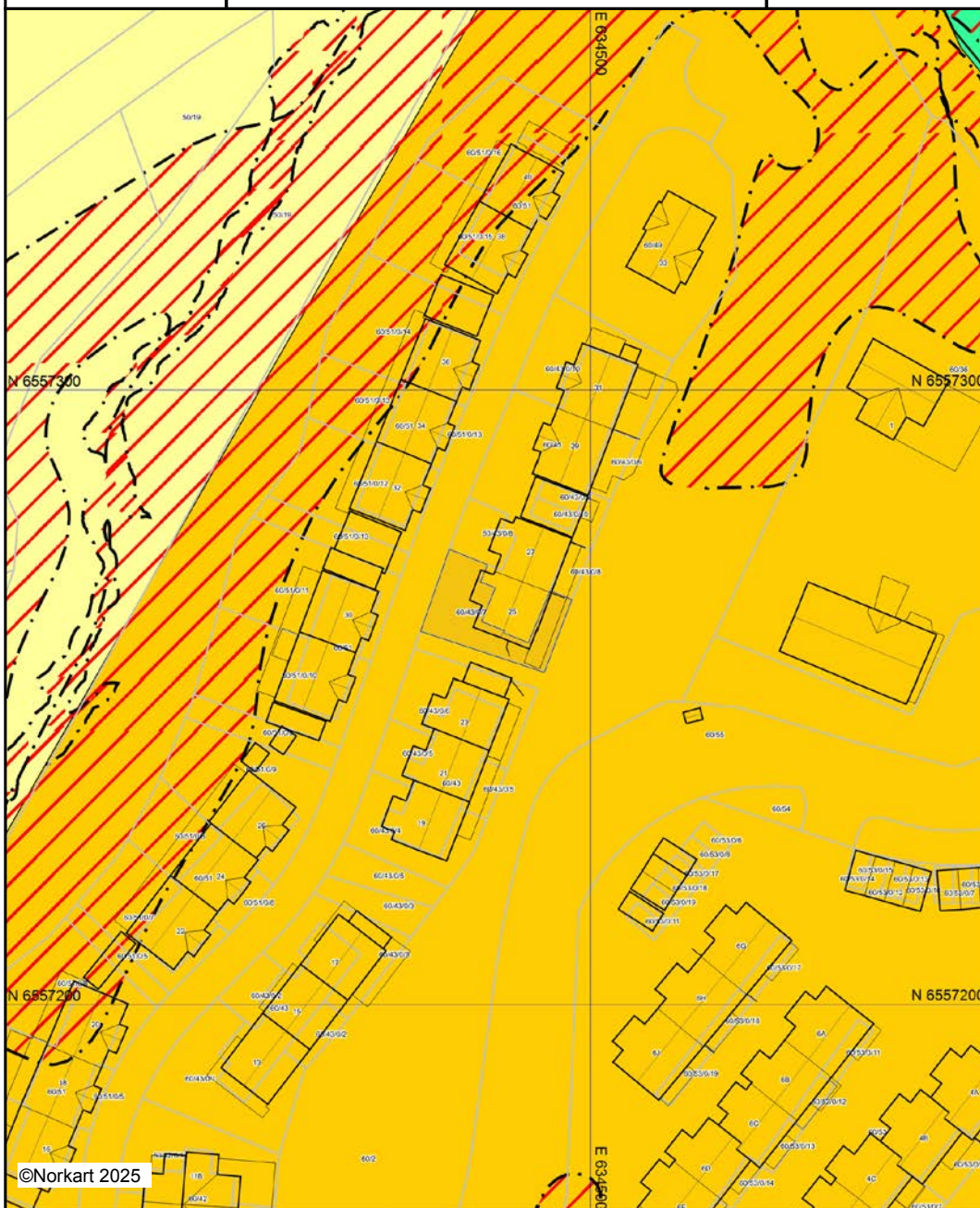
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/43/0/7
Adresse: Lille-Edet 25
Utskriftsdato: 21.10.2025
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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Båndlegginggrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

"Del av Lille Edet"

detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 20.8.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 2.10.2014, 17.12.2014

Dato for Kommunestyrets vedtak: 9.4.2015

Plan-ID: G-690

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)

Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)

Lekeplass (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp2010)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp3020)

§ 12-6 Hensynssone

Frisiktsone (H_140)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, (pbl § 12-7, nr. 10)

1. Hovedatkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.
2. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ihht. utomhusplan før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
3. Adkomst til N1 fra V1 skal etableres før det gis brukstillatelse for BK1.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Universell utforming, (Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4.2 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

1. Leke- og uteoppholdsarealer skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.
2. Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

4.3 Klimatilpassing, (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.4 Oppfylling av byggegrunn, (pbl § 12-7, nr. 12)

Det tillates ikke oppfylling av byggegrunn utover marine avsetninger uten at det gjøres egne geotekniske vurderinger, jf. figur 8 i planbeskrivelsen.

4.5 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Som en del av byggesøknaden skal det for hver av lekeplassene L1 – L3 og hvert enkelt delfelt BK1 – BK4 utarbeides utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanene skal i nødvendig omfang vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold. Høyde ved inngangspartiet skal være målsatt.
- Terrenghorhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjørbare veg og gangarealer. Hovedadkomst for gående, vegbredder, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Plassering av søppelkasser/felles søppelhåndtering.

- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Beplantning og møblering av lekeplassene.

5 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**, (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 **Krav til parkeringsdekning** (Jf. pbl § 12-7, nr.7)

1. For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal. Sykkelparkering inngår ikke i BYA.
2. Det skal avsettes 1 parkeringsplass per boenhet innen BK1-5 og 2 parkeringsplasser pr. boenhet innen BF. Det beregnes 18 m² BYA pr. plass dersom disse er åpne parkeringsplasser på terreng, og ikke i carport/ garasje.

5.2 **Frittliggende småhusbebyggelse (BF)** (Jf. pbl § 12-5, nr.1)

1. Innenfor byggeområde BF tillates oppført frittliggende enebolig eller tomannsbolig med tilhørende anlegg.
2. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
3. Største tillatte byggehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på maksimalt 25 grader.
4. Størrelse og høyde på verandaer/terrasser skal tilpasses terreng-/landskapssituasjonen på den enkelte tomt.
5. Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 4,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m² per tomt.
6. Garasjeport som er orientert vinkelrett mot tiliggende vei må ligge minimum 5m fra vei. Frittliggende garasje, carport eller uthus kan plasseres inntil 1m fra tomtegrense.

5.3 **Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4)** (Jf. pbl § 12-5, nr.1)

1. I områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan boligene oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger. Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et helhetlig preg.
2. For å sikre utsyn mellom bygningene tillates ikke samstilling av mer enn tre boenheter som rekke- eller kjedehus. Underordnede bygningselementer som boder og carporter tillates mellom husrekkene.
3. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
4. Største tillatte byggehøyde på bolig er 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på maksimalt 25 grader.
5. Der terrenget naturlig ligger til rette skal boligene ha underetasje.
6. Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m

og maks tillatt mønehøyde er 3,5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 30 m² per boenhet.

7. Nødvendige fyllinger og forstøtningsmurer med en høyde på inntil 2 meter over eksisterende terreng tillates innenfor felt BK2. Innen BK1, BK2 og BK4 tillates ikke fyllinger og forstøtningsmurer mot lavereliggende naturområde (N). Se også § 4.4.
8. Innen BK1 tillates 2 nye boenheter, innen BK2 - 18 nye boenheter, innen BK3 - 6 nye boenheter og innen BK4 - 4 nye boenheter.

5.4 Lekeplasser (L1 – L3) (PBL § 12-5 NR.1).

1. Anlegg for lek (L1 - 3) skal være felles for alle beboere i planområdet (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Lekeplassene skal som et minimum møbleres med sittebenker, sandkasse, sklie og huskestativ eller tilsvarende. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. (pbl § 12-7. nr. 4).
3. Lekeplass L1 og L2 skal sikres med gjerde mot tilstøtende terreng og trafikkarealer.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2).

6.1 Vei V1 – V2

1. Vei V1 er offentlig (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Vei V2 er felles adkomst for tilstøtende boenheter. V2 skal være åpen for alminnelig ferdsel til lekeplassen L2 og grønnstrukturen i området (Jf. pbl § 12-7, nr.14).

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Naturområder (N1)

1. I naturområde N1 skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. En begrenset skjøtsel i form av tynning, beskjæring eller nyplanting tillates (Jf. pbl § 12-7, nr.9).
2. Det tillates opparbeidet sti, sittebenker o.l. innen N1.

8 HENSYNSSONER (Jf. pbl § 12-6)

8.1 Frisikt (H140_1 - 4)

I frisiktsone H140_1 – H140_4 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-60/43/0/7, Lille-Edet 25, 1783 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.10.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



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	28.03.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	13.10.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	13.10.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	13.10.2025	Ikke funnet	92.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	1.4 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.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 13.10.2025

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Enkeltminne



Kulturminnelokalitet



Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

13.10.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

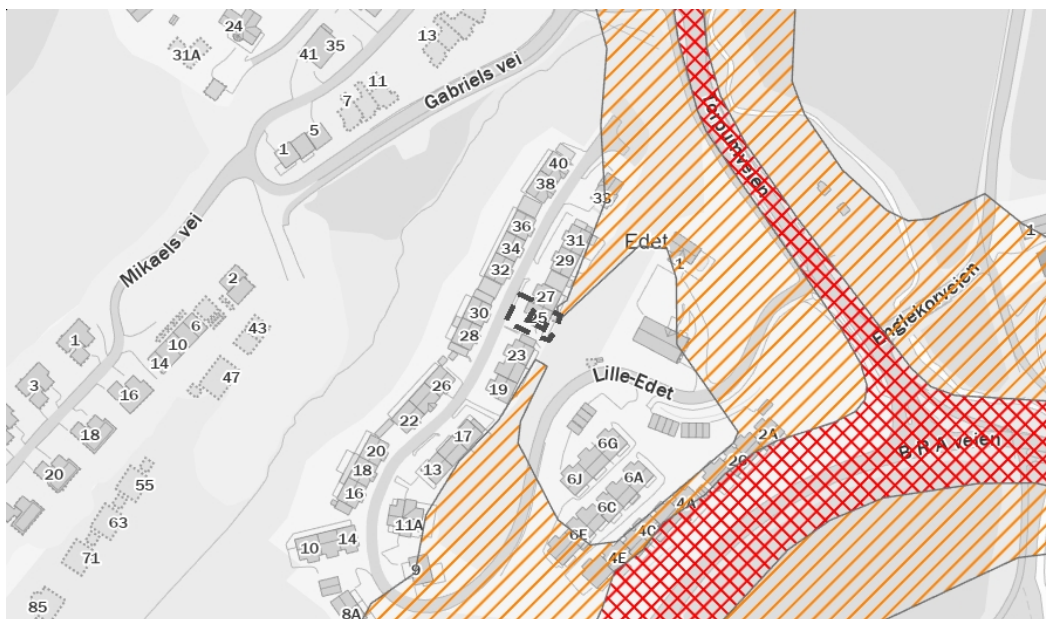
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Lille-Edet 25 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Odde bro 7 min
Linje 34, 630, 633 0.6 km

Halden stasjon 9 min
Linje RE20 3.9 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 16 min
254 elever, 13 klasser 1.3 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min
396 elever, 16 klasser 2.4 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
338 elever, 15 klasser 3.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 4.1 km

Halden vgs - avd. Risum 11 min
400 elever 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Høgskolen i Østfold nr. 2 11 min

«Nærhet til byen. God kommunikasjon.
Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort
vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

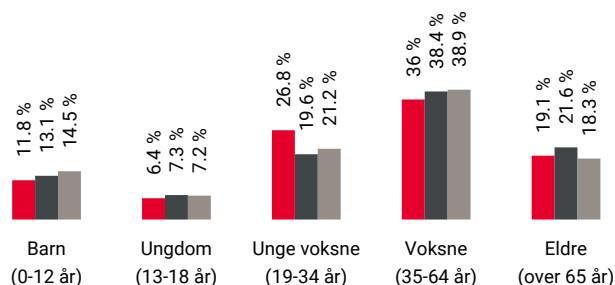
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 18 min
30 barn 1.6 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 21 min
33 barn 1.8 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 21 min
45 barn 1.9 km

Dagligvare

Spar Halden 8 min

Coop Extra Braveien 3 min
Post i butikk, PostNord 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



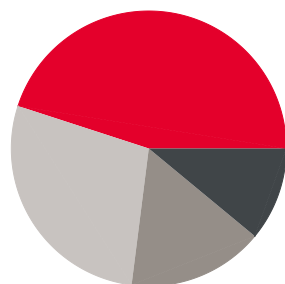
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Høyskolen i Østfold	13 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.1 km	
⚽ Låby skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	4 min	🚗
🚴 Nivå Trening	6 min	🚗

Boligmasse



45% enebolig
11% rekkehus
16% blokk
28% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

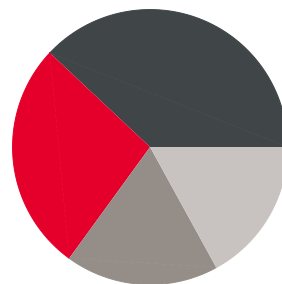
6 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

3 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



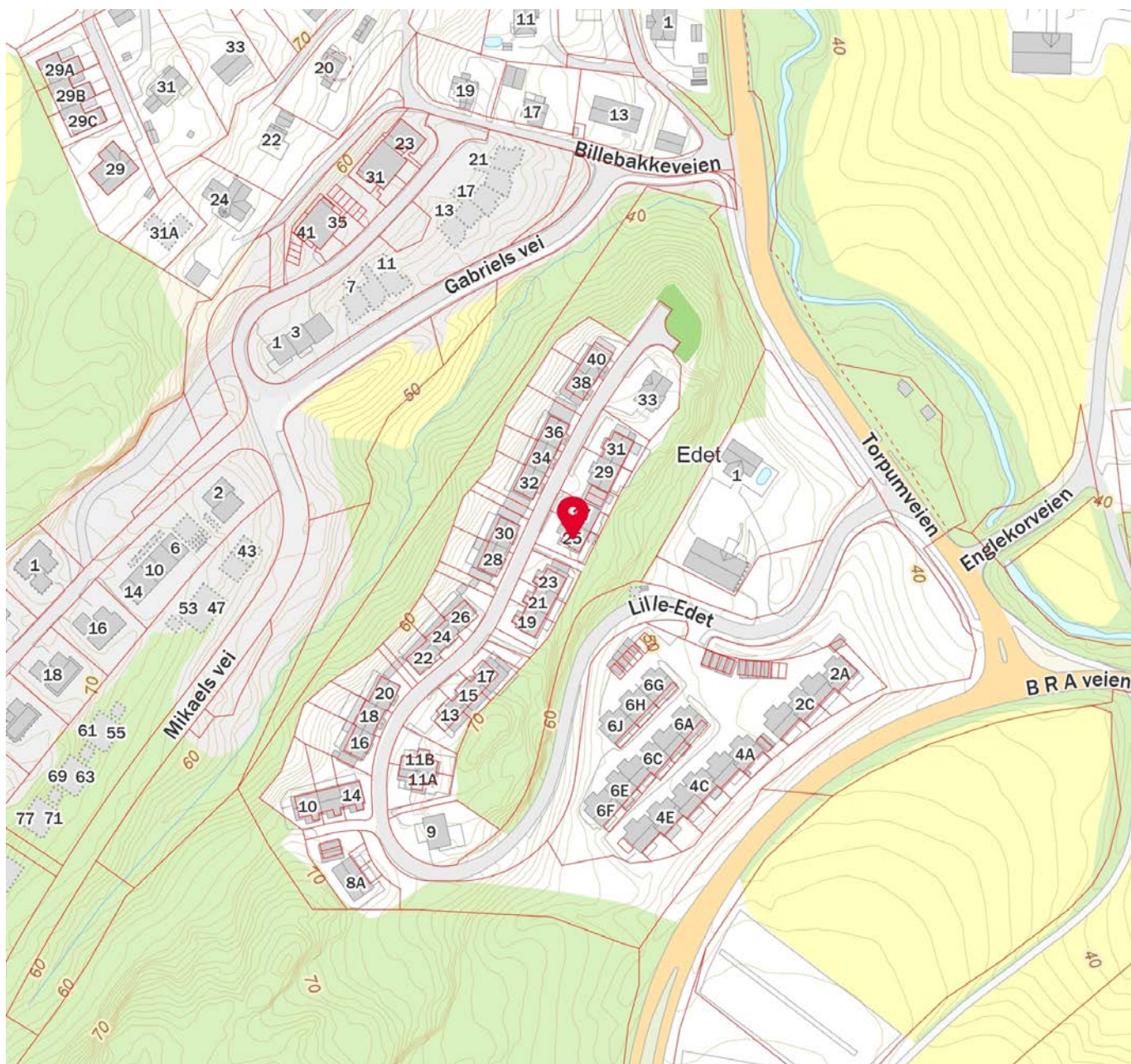
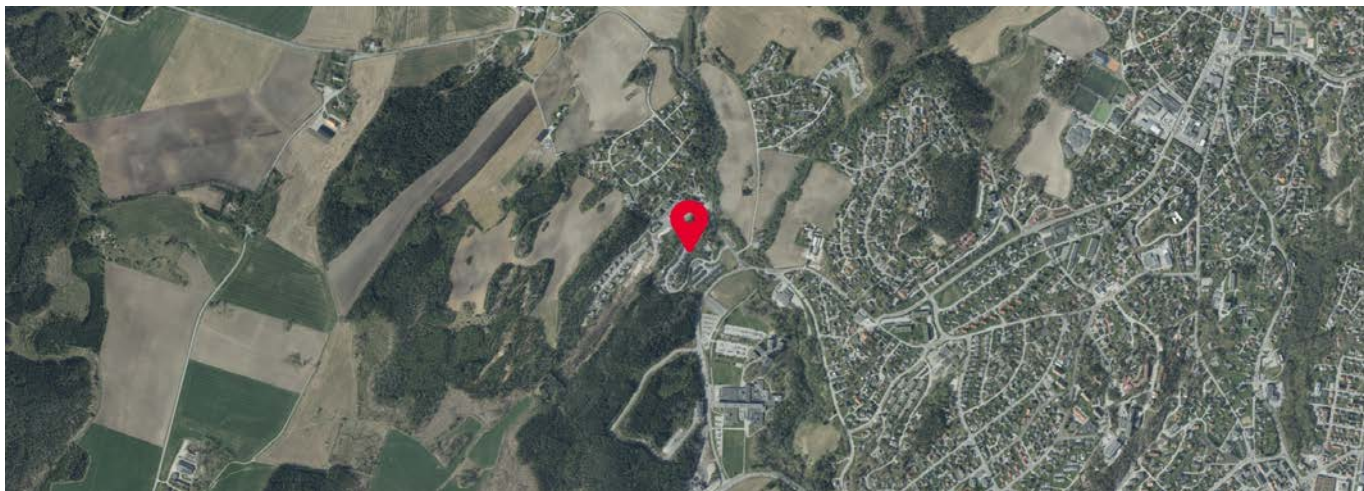
0%

53%

Låby/Remmen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lille-Edet 25
1783 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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 viderefremidlet 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