

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 24 510,-
Total ink omk.: Kr 7 714 510,-
Selger: Tømrerfirma
Rune Olsen AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 170/178 m²
Tomtstr.: 910.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 61

Oppdragsnr.: 1101240075

Lækker nyoppført enebolig med meget tiltalende standard.

Helt nyoppført og innholdsrik villa med god standard. Herlige uteområder. Kveldssol og utsikt! Lave omkostninger.

Nyoppført TEK-17. Enstavs kvalitetsparkett i lyslasert eik på gulv i alle tørre rom. Fliser på begge bad og på vaskerom. Begge bad har påkostede baderomsinnredninger. Malte, slette vegger med listefrie overganger til himling. Kvalitetskjøkken fra Staal og Sønn as i Halden. Omfattende LED-utebelysning som er styrt med automatikk. Det medfølger byggesøkt og godkjente tegninger til garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	37

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 203 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Gang, 3 soverom, vaskerom, bad, entre, teknisk rom, tv/stue.

BRA-e: 8 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 86 m² Stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, matbod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

9 m²

1. etasje

194 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tillegg til arealene er det støpt plate på 20m² som er carport. Denne er ikke med i arealer.

Trasse/platting bak boligen følger terreng og fjell og er vanskelig å måle helt nøyaktig.

Utvendig bod er med som BRA-e.

Terrasser og plattinger er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

910.4 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik og flott tomt øverst i åsen, og grensende til LNF (landbruk) i bakkant. Her bor man altså skjermet til - med sol til sen kveld og nydelig vestvendt utsikt. Tomten består av en vestvendt fjelltomt, dels med naturtomt og dels med oppfylt terrasse med

granittstein med en stor, grusbelagt gårds plass og adkomst. Her er det god plass for garasje. Byggemeldt og godkjent.

Beliggenhet

Velkommen til vakre Fagerholdt og dette nye villaområdet i åsen. Her er det tur- og treningsveier rett på utsiden av døra, likeså et eldorado av et sopp- og bærterreng. Man har bade plass på nedsiden i Ystedhedekilen - og flotte båt og fiskemuligheter utover i fjorden. Det er kun 5 minutter med bil til butikkene på Risum, samt golfbane, baker, skoler og mye mer.

Adkomst

Følg Iddeveien forbi Idd kirke og følg veien rett frem til enden av sletta. Følg opp bakken og ta til venstre inn Stenbruddveien, like etter busstopp. Følg veien og du kjører rett inn på boligfeltet. Boligen kommer så etter hvert på venstre side nesten helt i enden av boligfeltet.

Bebyggelsen

Nyetablert boligfelt.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Byggemåte

Boligen er arkitekttegnet av Moth Arkitekter AS og oppført på støpt plate isolert med 35 cm. med radonsperre. Underetasjen har delvis vegger i isolert, støpt utførelse fra Vartdal og delvis bindingsverk isolert med 25 cm. Alle vegger er oppført i bindingsverk isolert med 25 cm. i 1. etasje. Boligen er utvendig kledd med stående «vedlikeholdsfri» kledning av meget god kvalitet type høvlet Malmfuru 21x145 behandlet med beis (Teknoshield 4005). Vinduer og balkongdører fra Natre med 3 lags isolerglass som er utvendig aluminiumsbeslått. Ytterdører i isolert utførelse. Etasjeskille med 30 cm. I-bjelker isolert med innblåst isolasjon. Boligen er isolert med ca. 40 cm. isolasjon mot loft. Yttertaket er utvendig tekket med sveiset papp/takbelegg. Svarte takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Balkongrekkverk i glass og stål frem til overbygget Pergola hvor det er liggende spilekledning. Balkonggulv og terrasseplattning i impregnerte 28x120 terrassebord.

Opplysninger om byggemåte er opplyst av selger.

Innhold

Sokkel: Hall med garderobe, teknisk rom, 3 soverom, dusj/bad/wc, eget vaskerom, tv-stue med utgang. TV-stuen kan bygges om til et soverom nr.5. Carport med direkte adkomst inn til boligen. Sportsbod.

1.etg: Trappehall, master soverom med garderobe, stor dusj og wc. Meget rommelig stue og spisestue i front med stor takhøyde og åpen løsning til et velutstyrt kjøkken. Vinduer fra gulv til tak. En praktisk matbod/utstyrsbod ligger i tilknytning til kjøkkenet, og så direkte dør fra kjøkken ut til en overbygd pergolaavdeling på terrassen. Terrassen strekker seg også i husets front, samt i bakkant over i en gedigen terrasse som er bygget sømløst over i fjellterrenget. Her finner vi integrert jacuzzi og utedusj. Her sitter du helt skjermet for innsyn.

Carport i tilknytning til inngangsparti nede, og trapp direkte opp til terrassen bak. Det medfølger byggesøkt og godkjente tegninger til garasje. Garasjen kan oppføres på egen bestilling med selger i etterkant om ønskelig. Vannkran er etablert på begge sider av huset.

Standard

Nyoppført TEK-17. Enstavs kvalitetsparkett i lyslasert eik på gulv i alle tørre rom. Fliser på begge bad og på vaskerom. Malte, slette vegger med listefrie overganger til himling. Begge bad har påkostede baderomsinnredninger. Badet nede har i tillegg til dusj også badekar. Vaskerom med god innredning og med både skap- og benkeplass. Kvalitetskjøkken fra Staal og Sønn as i Halden. Kjøkkenet er komplett utsyrt inkl. hvitevarer som er helintegrerte. Her er det induksjons koketopp i kjøkkenøya. Nedfelt ventilator i koketopp med luft rett ut. Innebygd komfyr, mikroovn, kjøl og frys, oppvaskmaskin. Omfattende LED-utebelysning som er styrt med automatikk.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og i egengårdsplass. Mulighet for oppføring av garasje.

Radonmåling

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

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren oppvarming med app-styring. I tillegg en effektiv og rentbrennende peisovn i stuen.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Kommunale avgifter

Kr 33 875

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 8 395

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 61 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/198/61:

14.05.2010 - Dokumentnr: 348797 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:1

gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:1

gjelder også parseller utskilt fra bnr. 1

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 546063 - Jordskifte

Jordkiftesak 0100-2014-0026 Fagerholt

Overført fra: Knr:3101 Gnr:198 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for enebolig - BYA (bebygd areal) 168,5 kvm, BRA (bruksareal) 239,9 kvm. Boligen er omdøkt og godkjent med pipe/skorstein.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.05.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G615 Fagerholt II med formål boligbebyggelse. I tillegg ligger den i angit hensynsone H570 bevarig kulturmiljø.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 8/5-2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

23 120 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

24 510 (Omkostninger totalt)

41 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

44 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 714 510 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 731 410 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 734 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 24 510

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5900,- og markeds pakke kr 17900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

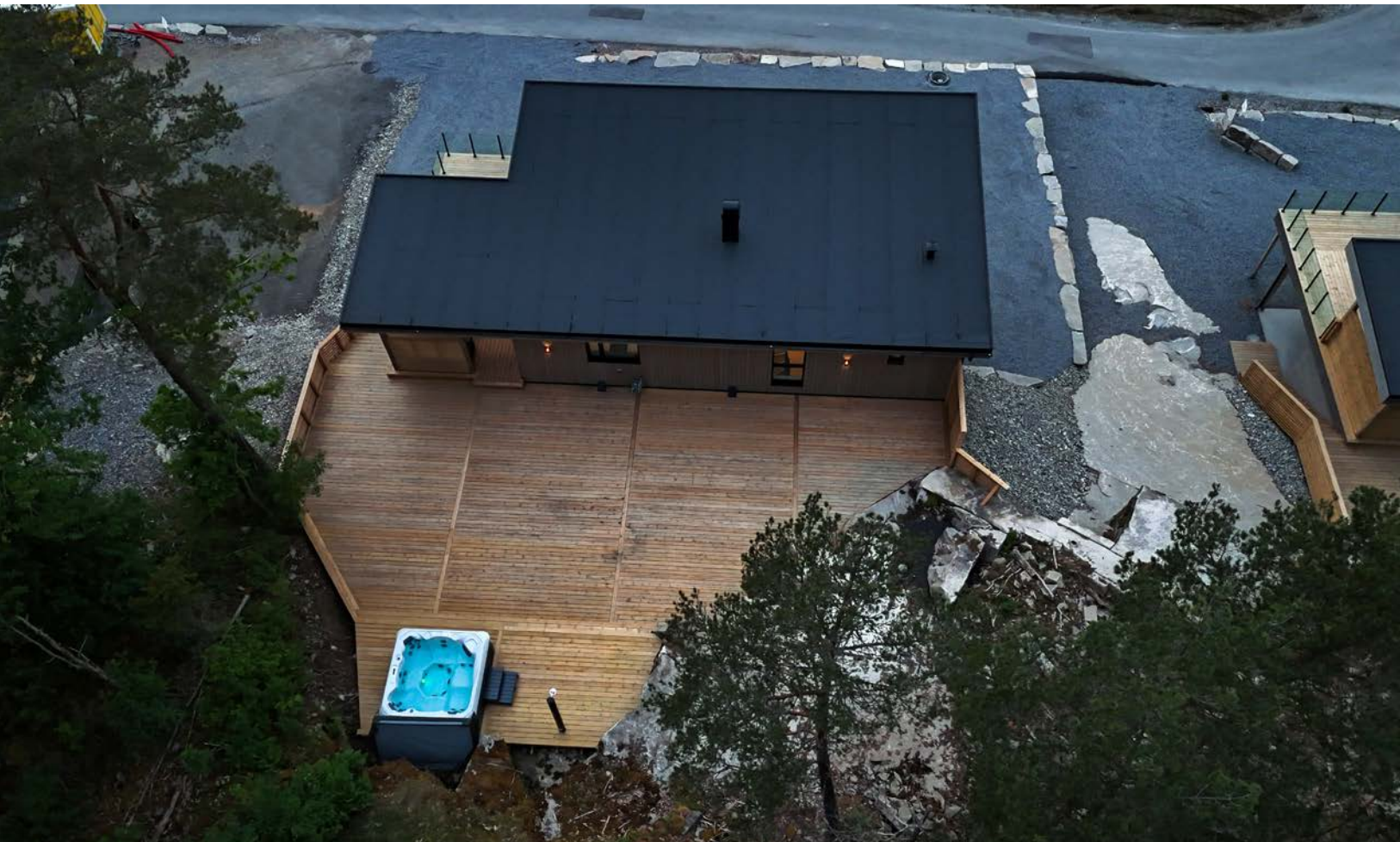
Aktiv Halden AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Ansvarlig megler bistås av

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

Salgsoppgavedato

13.01.2026







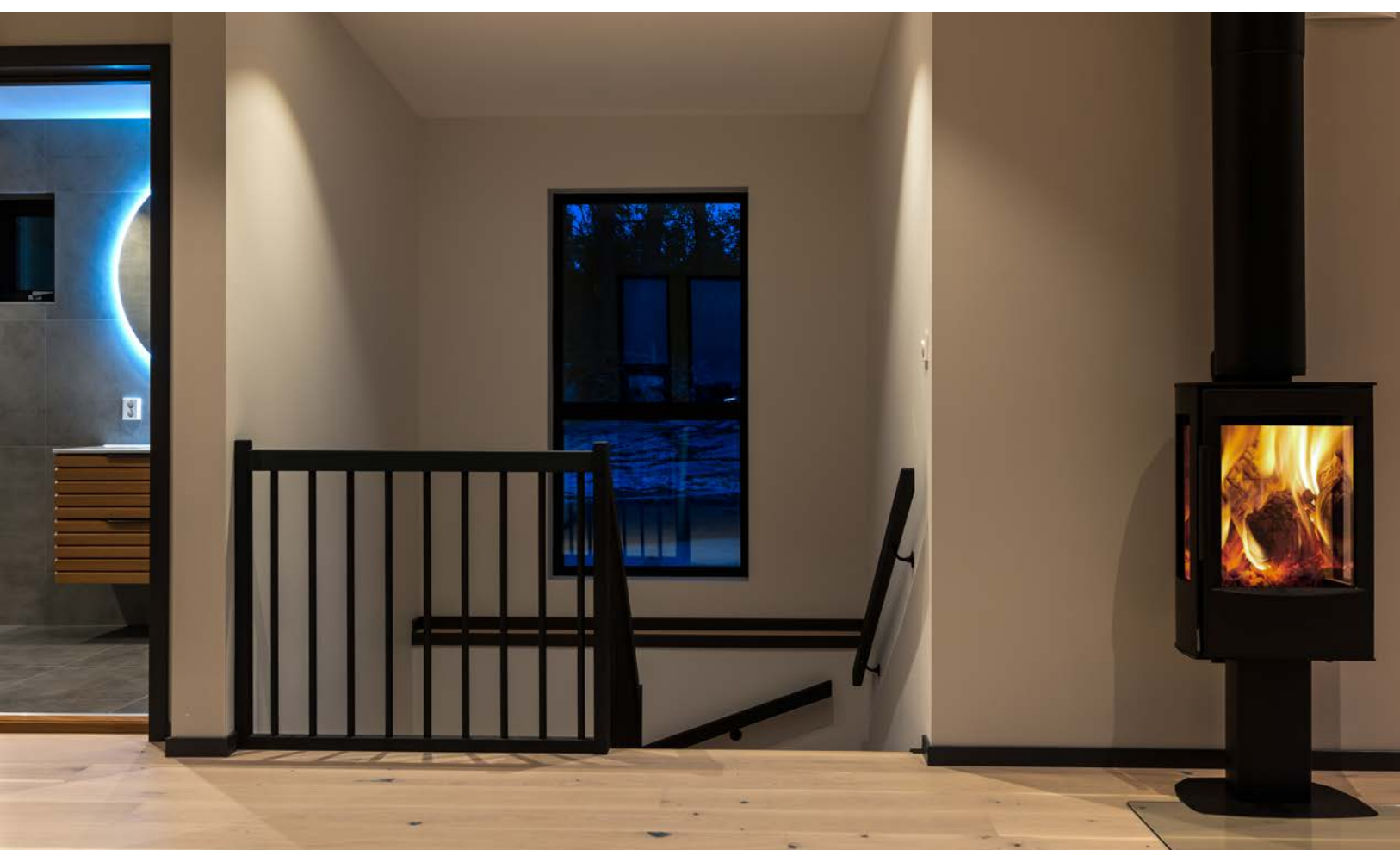




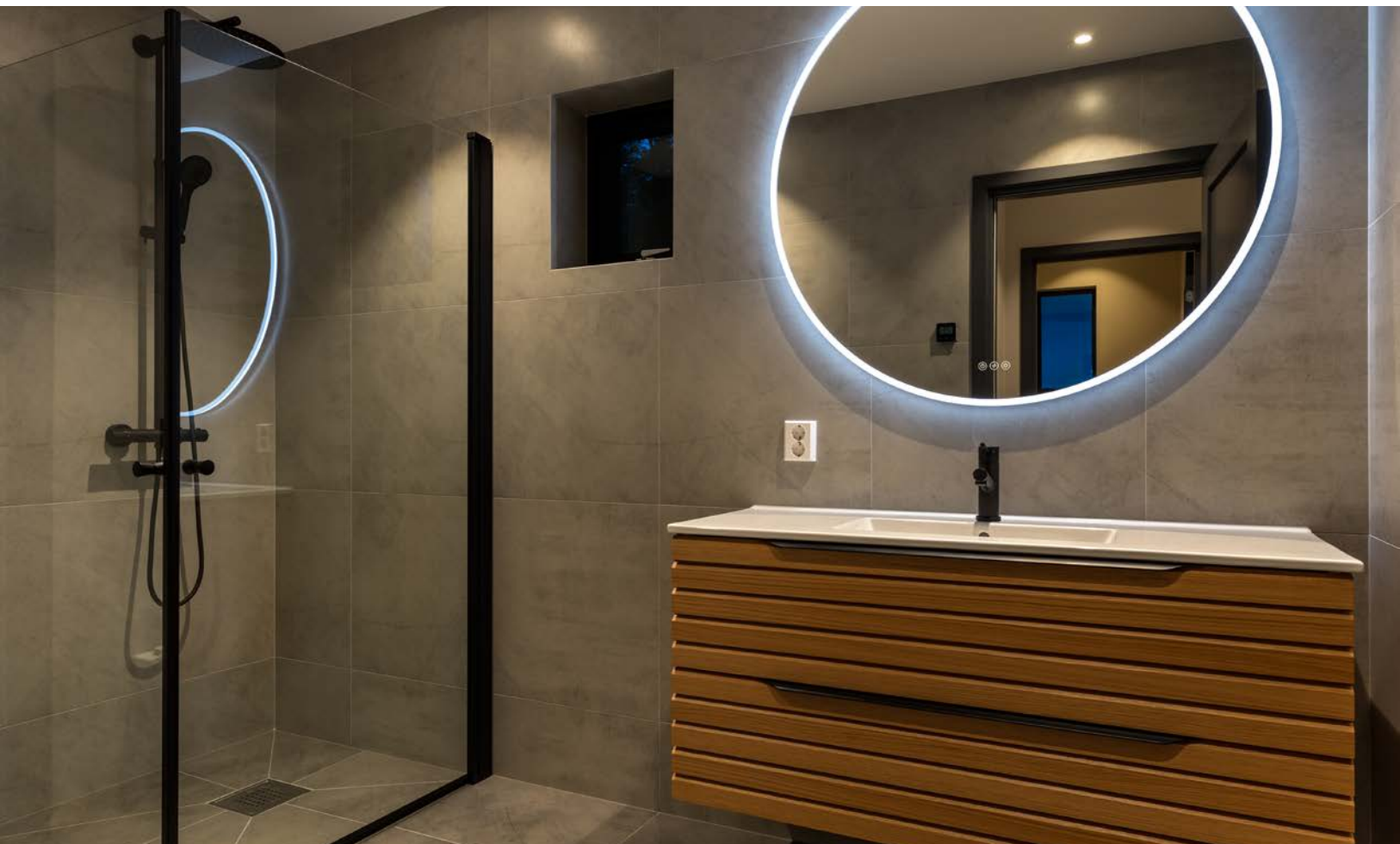
















Vedlegg

Arealmålingsrapport



Enebolig



Thorviksbakken 4, 1765 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 198, bnr. 61



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 15.05.2024

Oppdragsnr.: 12218-1372

Referansenummer: FH1692

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TF AKST
AG AS

Gyldig rapport
15.05.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

Uavhengig Takstingeniør

rolf@takstfag.no

916 14 878





Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Bolig

Byggeår

2024

Standard

Høy standard

Vedlikehold

Ny bolig

Kommentar

Ihht byggetillatelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

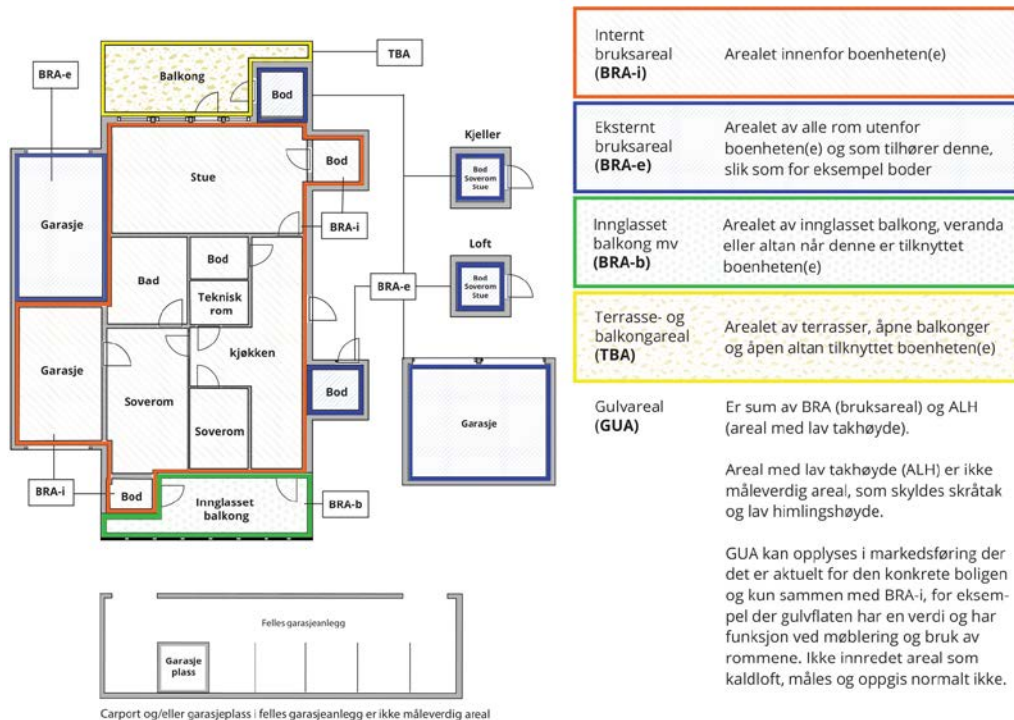
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	84	8		92	9		92
1. Etasje	86			86	194		86
SUM	170	8			203		178
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bad , Entré , Teknisk rom , TV-stue	Utvendig bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Garderobe , Bad , Matbod		

Kommentar

Tillegg til arealene er det støpt plate på 20m2 som er carport. Denne er ikke med i arealer.
Trasse/platting bak boligen følger terreng og fjell og er vanskelig å måle helt nøyaktig.
Utvendig bod er med som BRA-e.
Terrasser og plattinger er med som TBA.

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)
Enebolig	164	14

Kommentar

Enebolig
Boder, garderobe og teknisk rom er med som s-rom.
Utvendig bod er ikke med i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

14.5.2024	00:00:00	00:00:00	Rolf Are Haugs-Eilertsen
-----------	----------	----------	--------------------------

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	198	61		910,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thorviksbakken 4

Hjemmelshaver

Tømrerfirma Rune Olsen AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.05.2024		Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarings og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Denne rapporten gjelder kun arealmåling.

Thorviksbakken 4

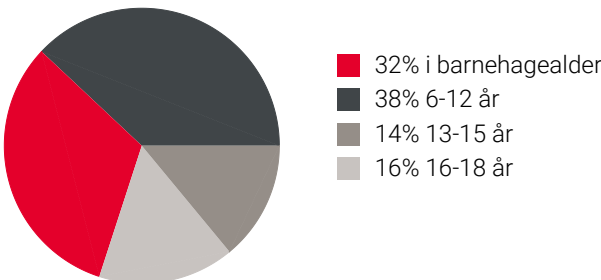
Offentlig transport

🚶 Fagerholt Linje 302	12 min 🚶 0.9 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	13 min 🚆 10.1 km

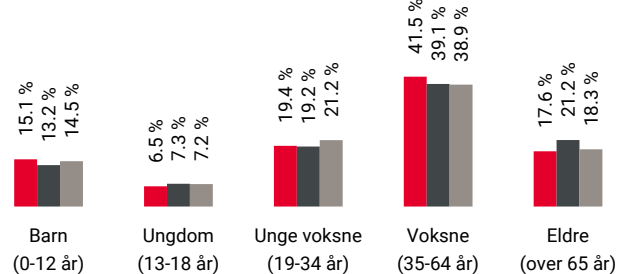
Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	11 min 🚶 9.1 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	11 min 🚶 9.3 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	14 min 🚶 10.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	10 min 🚶 8.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 🚶 10.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 🚶 8.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 🚶 10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



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

Barnehager

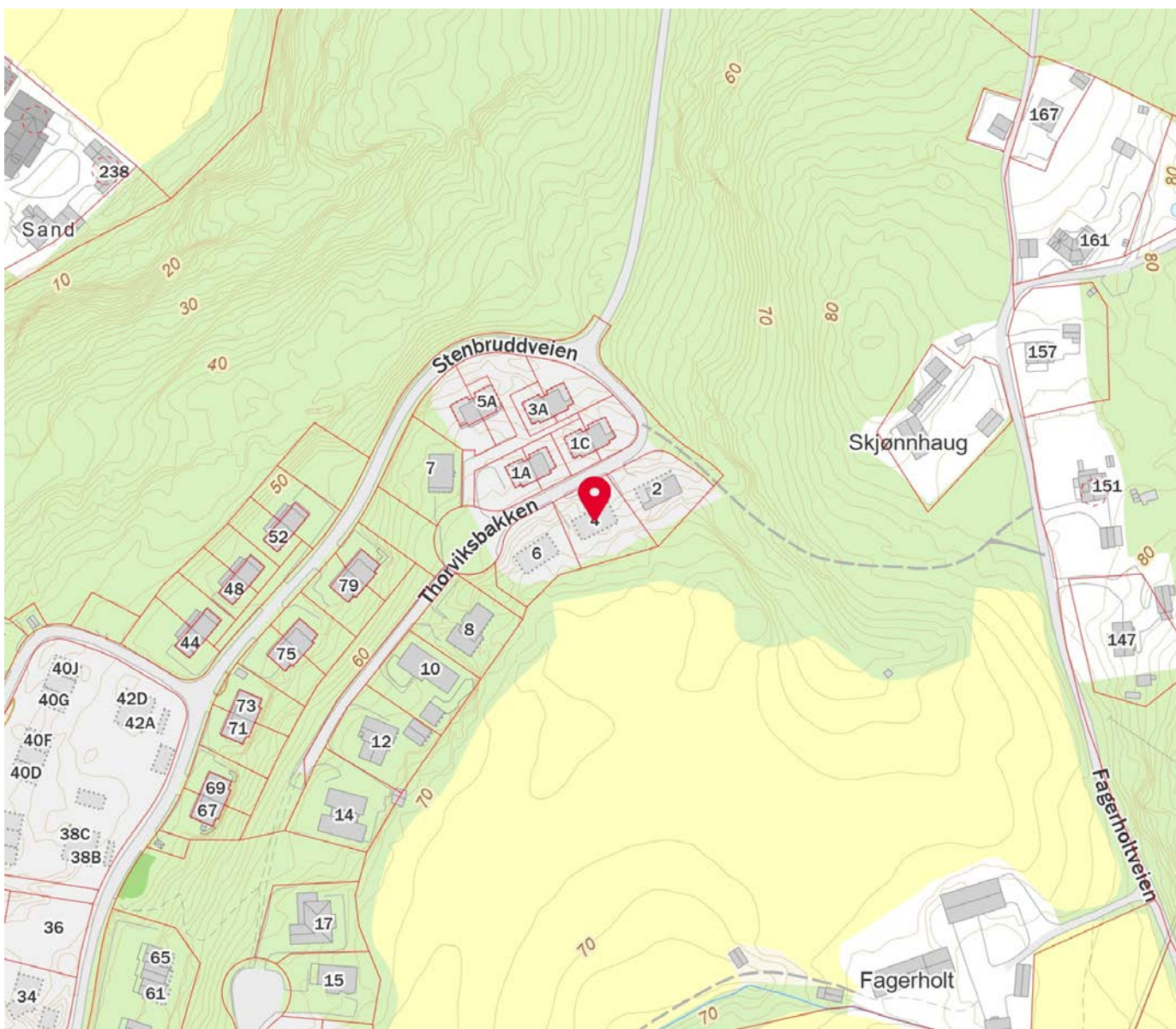
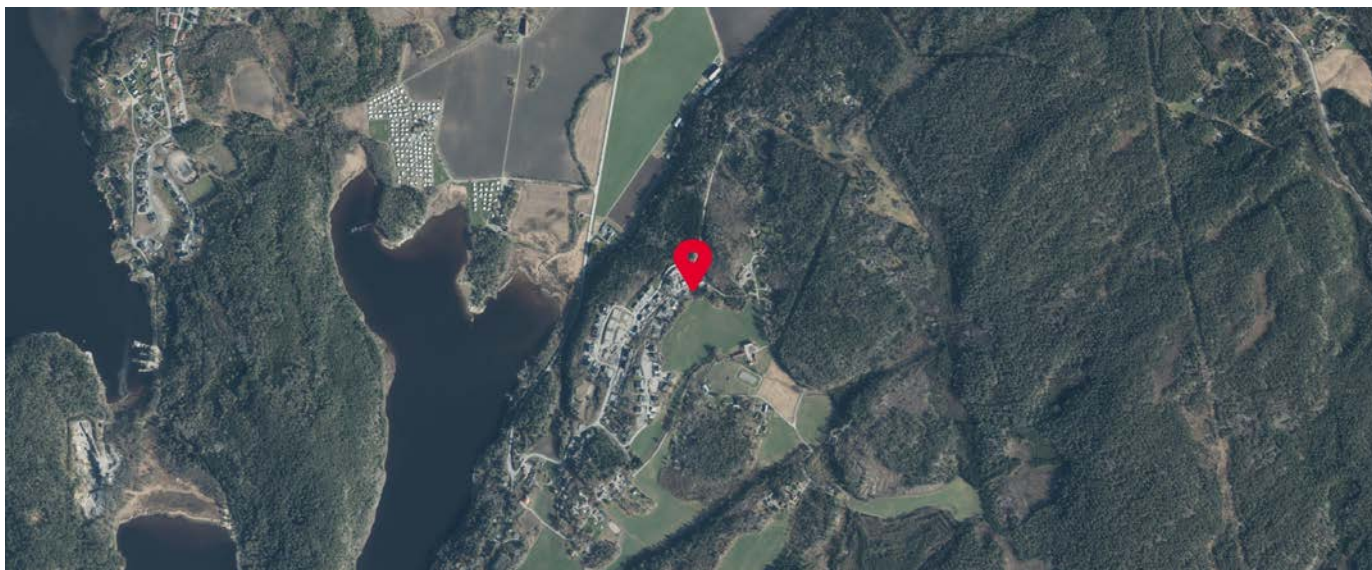
Nordby gårdsskolebarnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 🚶 4.4 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 🚶 4.6 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 🚶 8.2 km

Dagligvare

Kiwi Risum	8 min 🚶
Rema 1000 Risum Post i butikk	9 min 🚶 8.1 km

Sport

⚽ Ystehede nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	7 min 🚶 3.3 km
⚽ Aspedammen stadion Fotball	10 min 🚶 8.8 km
🥋 Mudo Halden	12 min 🚶
🥋 Spenst Halden avd. Høvleriet	13 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Thorviksbakken 4, 1765 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 550,26 kr
Eiendomsskatt	819,00 kr
Feiing	297,02 kr
Vann	6 861,17 kr
Sum	17 527,45 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2798400 prom	3.00	1/1	0 %	8 395,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	280 m3	26.84	1/1	0 %	7 515,48 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	280 m3	43.72	1/1	0 %	12 242,44 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	33 874,92 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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 6453202057

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 301177541

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse Thorviksbakken 4, 1765 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Wiking A/S	Wiking

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6453202057

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Takstfag As
Svinesundsveien 334 b
1788 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2023/2113 - 15

Saksbehandler:
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:
08.05.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 06.05.2024, komplett 23.05.2024, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for enebolig - BYA (bebygd areal) 168,5 m², BRA (bruksareal) 239,9 m².
Boligen er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Thorviksbakken 4, 1765 HALDEN	198	61		

Vedtak med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 10.03.2023.

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

Husnummer

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

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

Klageadgang

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



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Charlotte Scott Hult

juridisk rådgiver - byggesaksbehandler

Byggesak

Kopi til:

TØMRERFIRMA RUNE OLSEN AS Opalveien 26D 1784 HALDEN

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Økonomi og styring

Økonomi og styring

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	910.4
Etablert dato	03.07.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	198/61
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.10.2023 30.10.2023	El:2020/9810	Tinglyst 30.10.2023	198/35 (-10158,3), 198/95 (10158,3) 198/1, 198/11, 198/15, 198/18, 198/19, 198/38, 198/39, 198/41, 198/43, 198/45, 198/50/0/1, 198/50/0/2, 198/50/0/3, 198/50/0/4, 198/50/0/5, 198/50/0/6, 198/50/0/7, 198/50/0/8, 198/51, 198/51/0/1, 198/51/0/6, 198/55, 198/56, 198/56/0/1, 198/56/0/2, 198/56/0/3, 198/56/0/4, 198/56/0/5, 198/56/0/8, 198/60, 198/61, 198/62, 198/67, 198/68, 198/70, 198/71, 198/72, 198/73, 198/76, 198/77, 198/78, 198/79, 198/80, 198/81, 198/82, 198/83, 198/84, 198/86, 198/88, 198/90, 198/91, 198/94
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	198/61
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2019 02.07.2019	J 44/2019 eph:19/1475	Tinglyst 03.07.2019	198/35 (-910,4), 198/61 (910,4) 198/1, 198/60
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2019 02.07.2019	J 45/2019 eph:19/1475	Tinglyst 03.07.2019	198/35 (-873,9), 198/62 (873,9) 198/61

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6549733.35	639929.37		Ja	910.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØMRERFIRMA RUNE OLSEN AS S886607342	Hjemmelshaver (H) 1/1	Opalveien 26D 1784 HALDEN	

Adresse

Vegadresse: Thorviksbakken 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1765 HALDEN	Kirkesogn	02020601 ldd
Grunnkrets	701 lddesletta	Tettsted	
Valgkrets	6 ldd		

Bygg					
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301177541		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	10.03.2023

1: Bygning 301177541: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 10.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	150,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

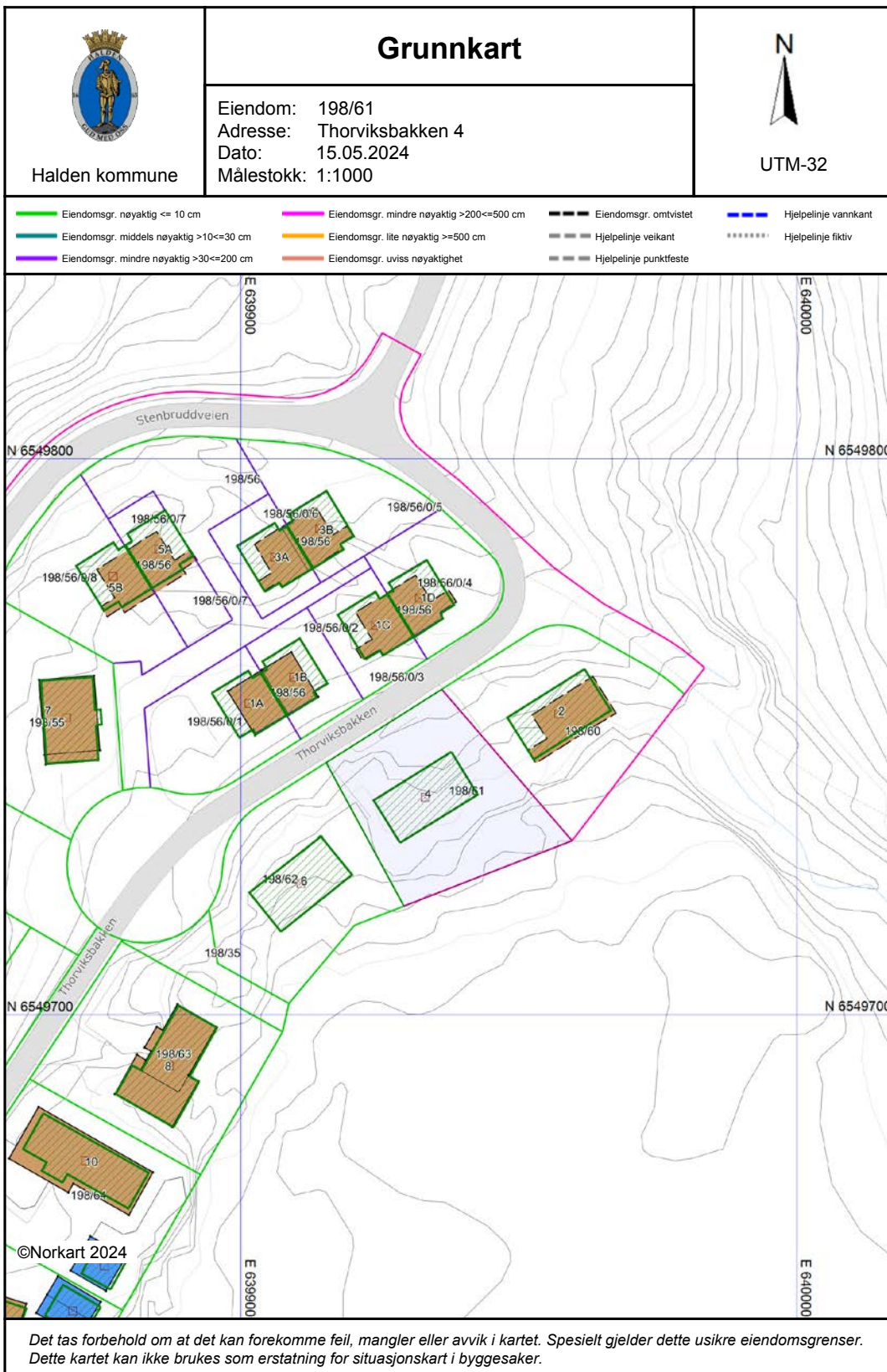
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	10.03.2023	10.03.2023

Bruksenheter

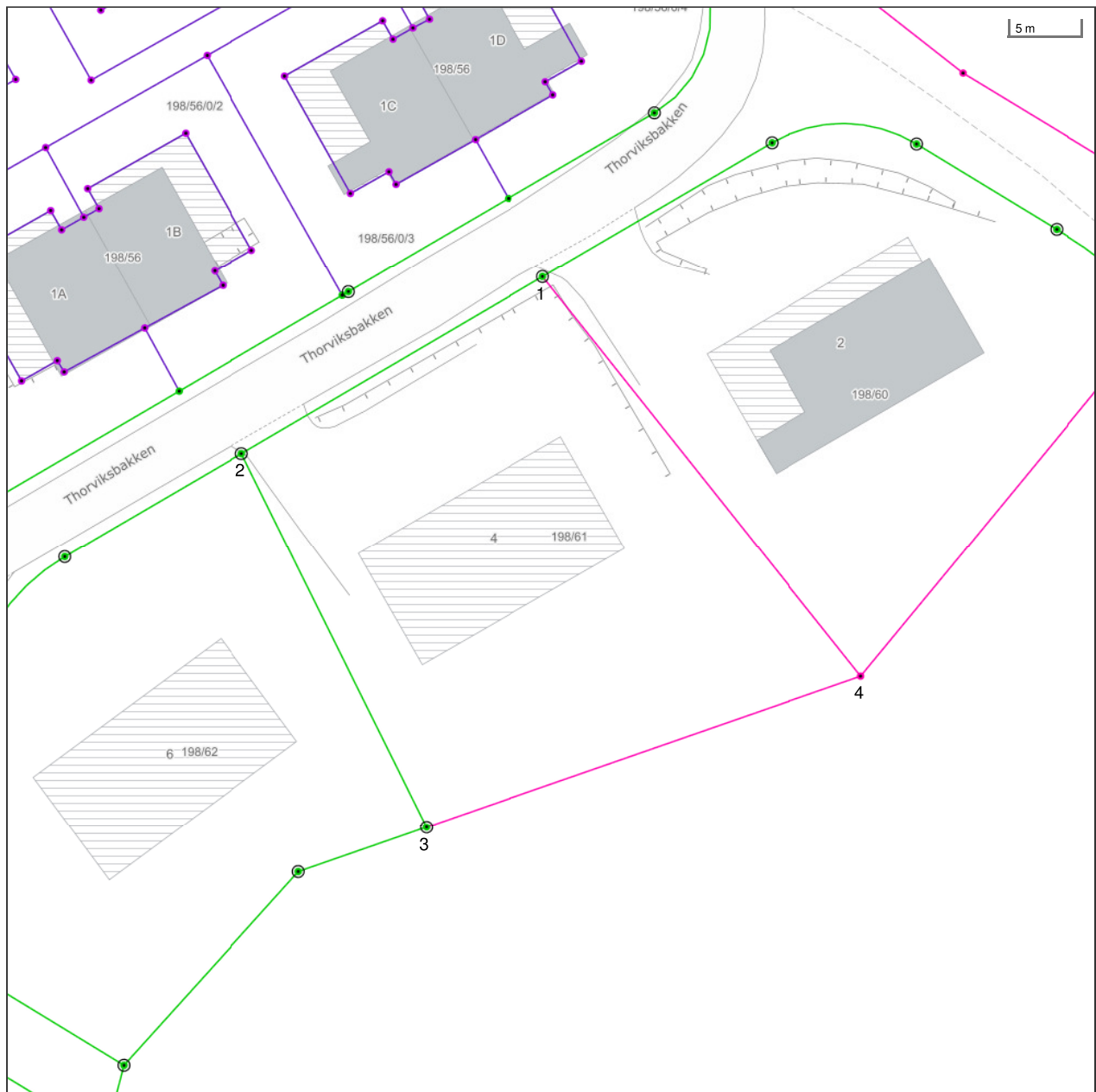
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Thorviksbakken 4	H0101	198/61	179,3	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86,6	0	86,6	0	0	0
U01	0	92,7	0	92,7	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3101 - 198/61//



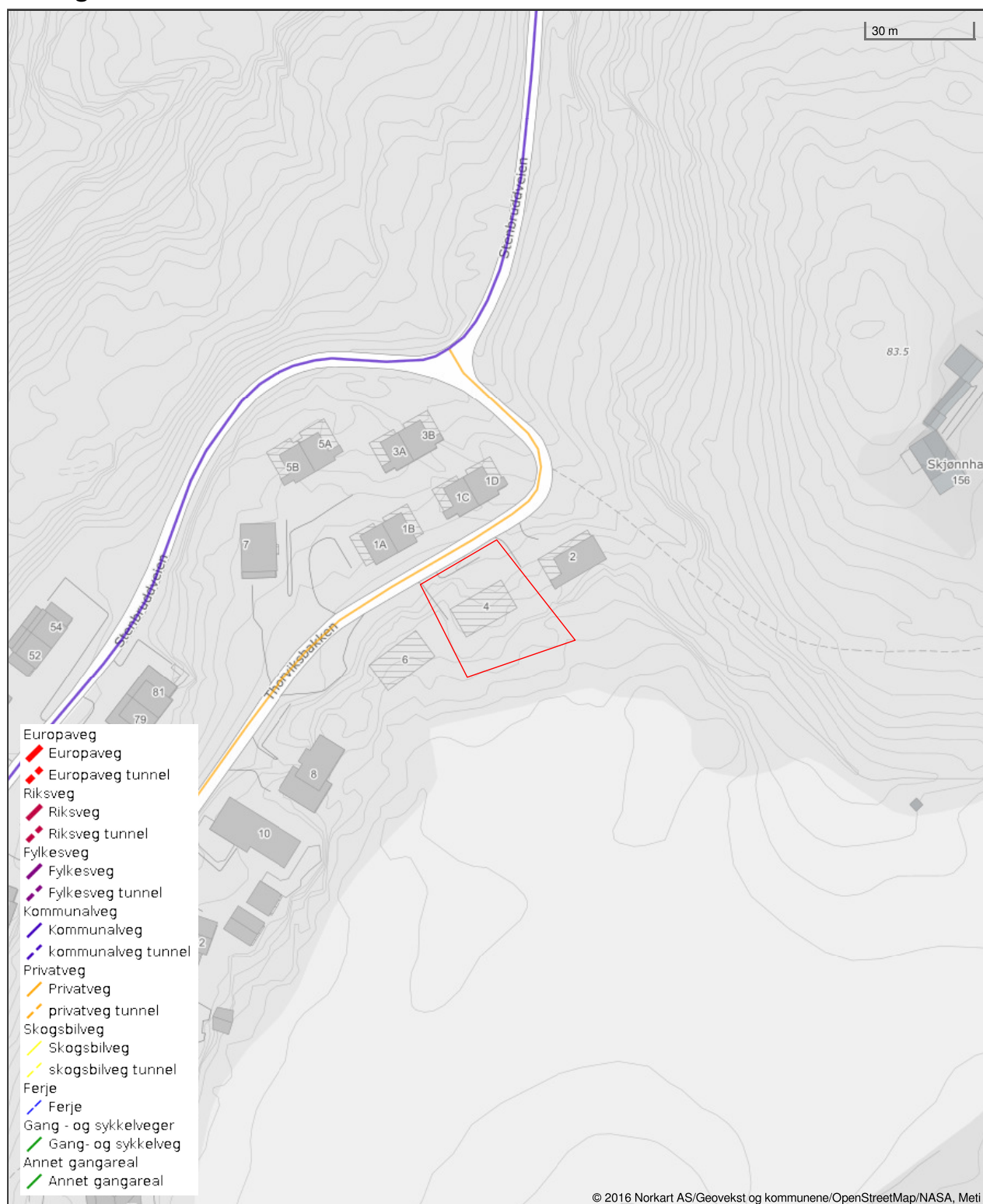
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjälpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjälpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjälpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjälpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

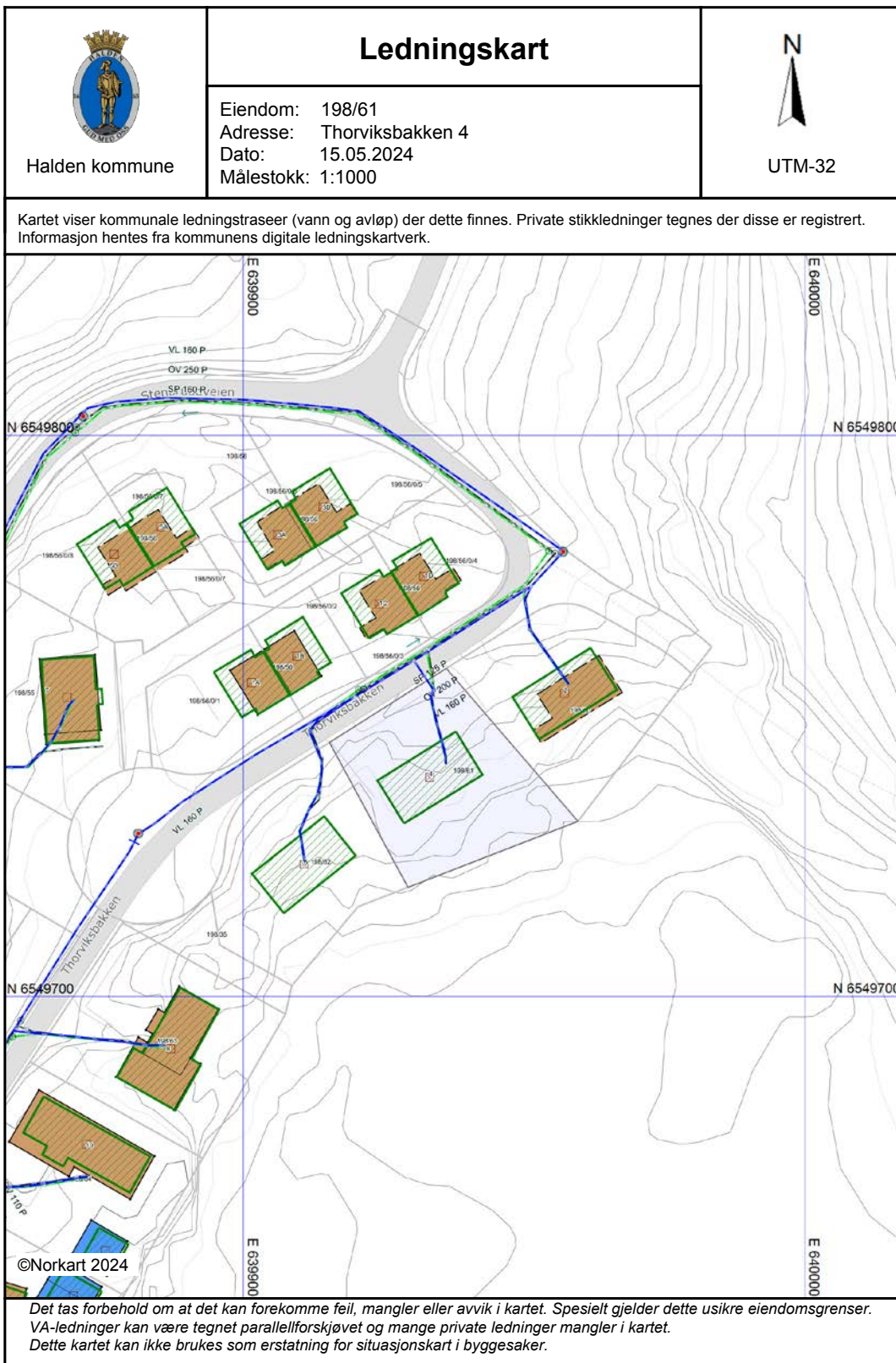
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		910,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6549733,35	Øst	639929,37
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6549758,48	639936,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,95	
2	6549745,3	639915,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			24,62	
3	6549719,49	639929,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			29,36	
4	6549731,24	639959,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			32,45	

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 198/61//



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.



Eiendom	3101 198/61		
Utskriftsdato	15.05.2024	Antall datasett	94

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.

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.

11 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Marin grense
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrbær jord
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleie

- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftnett
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

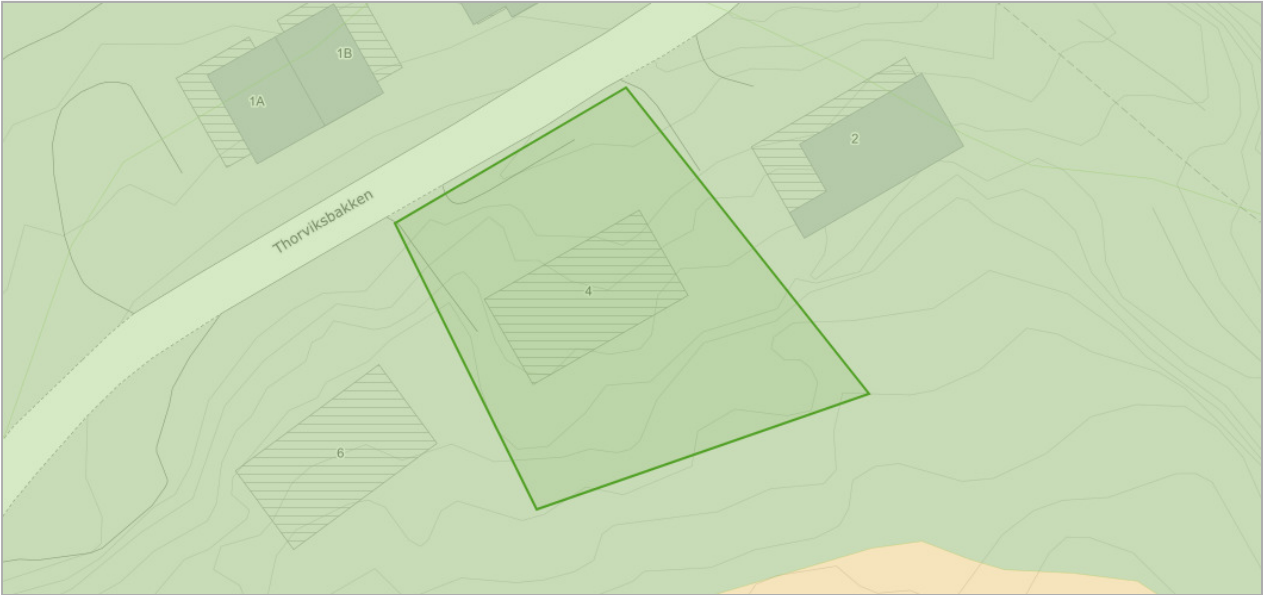
Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2023002113	301177541	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

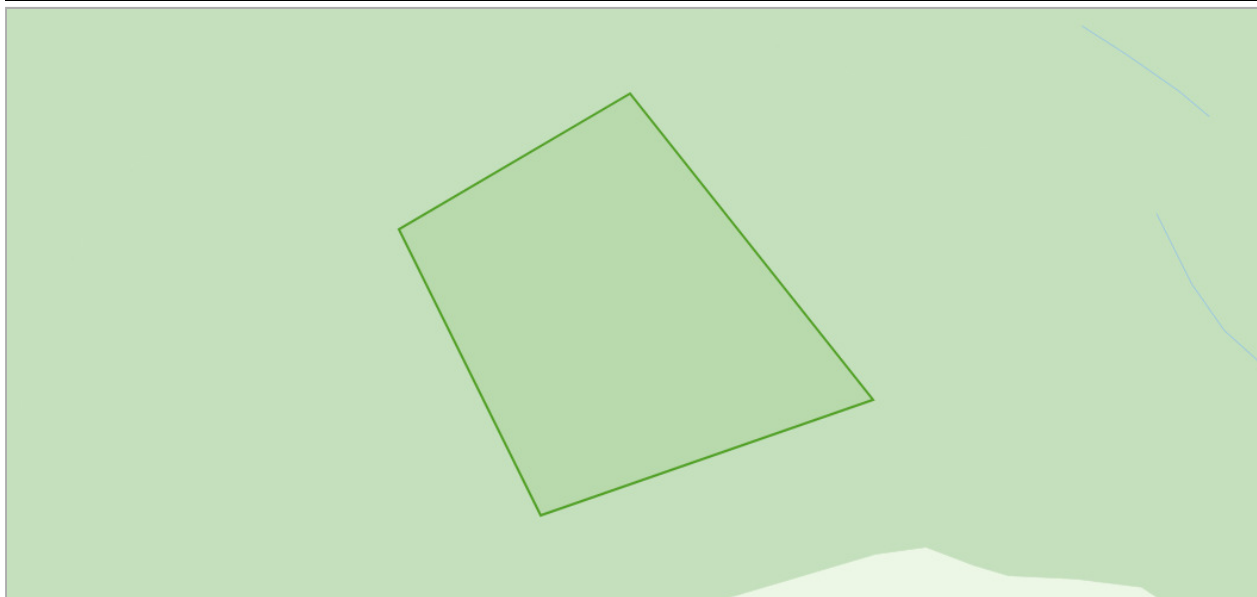
	Fulldyrka jord
	Skog

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Blandingsskog

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

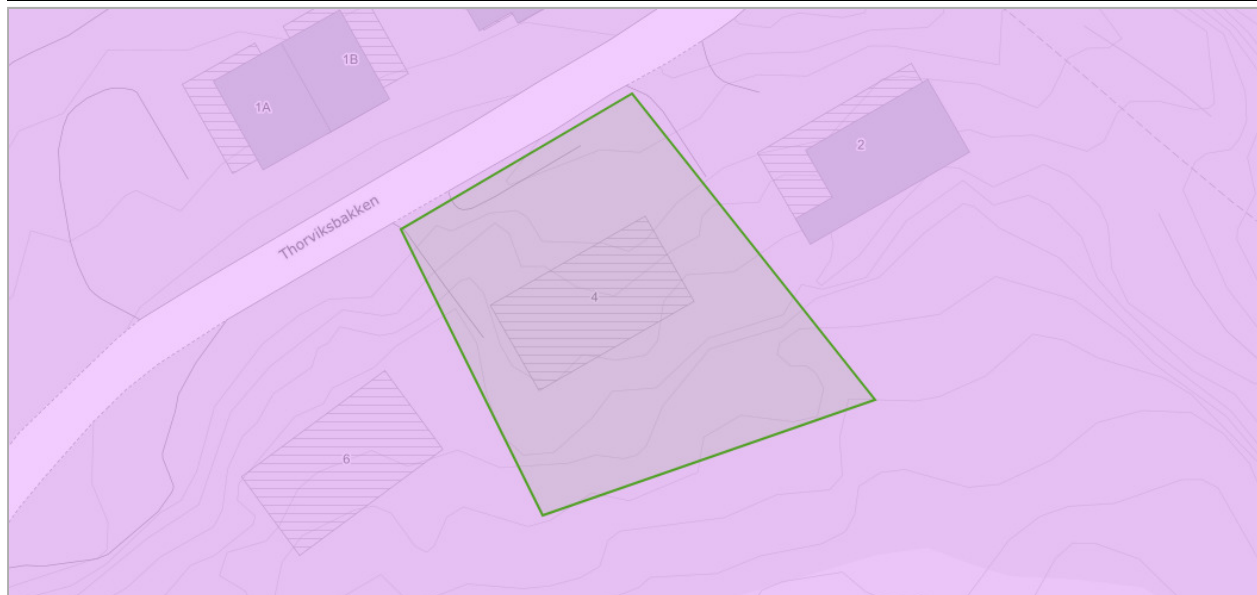
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.04.2024
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

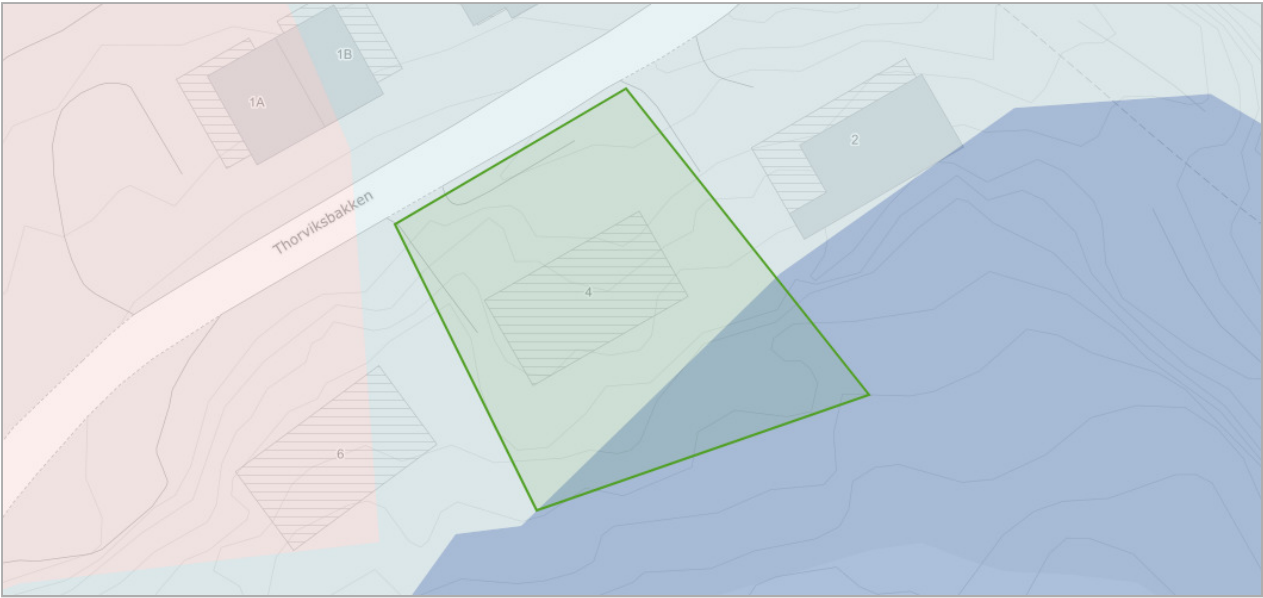
Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Iddefjordsfjella	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

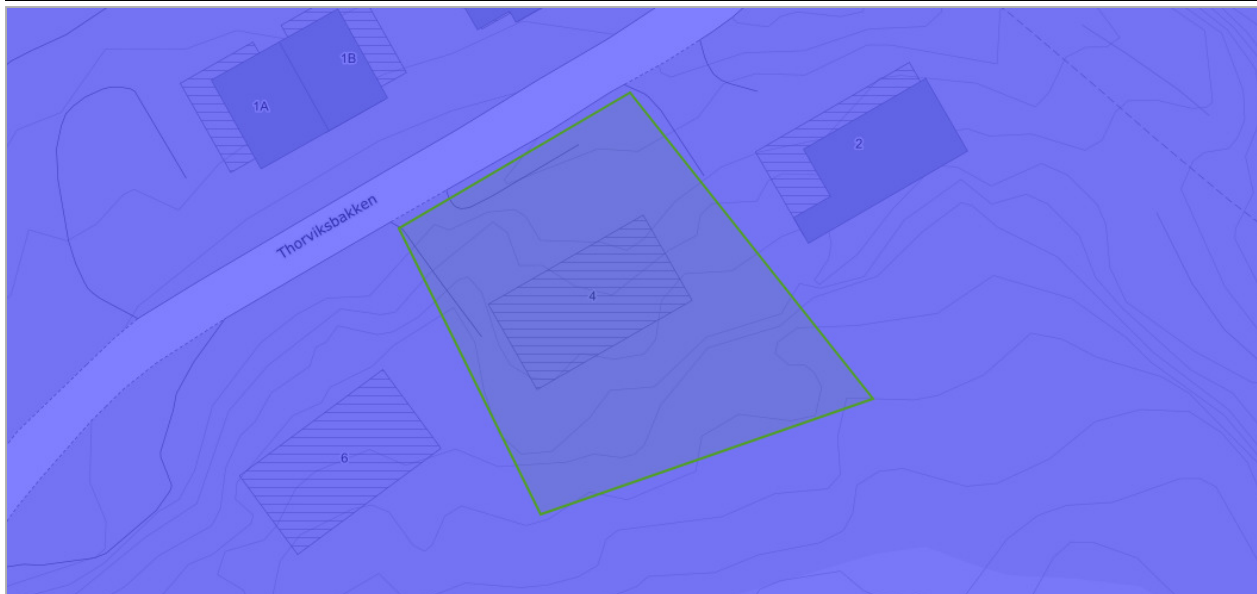
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Barre fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

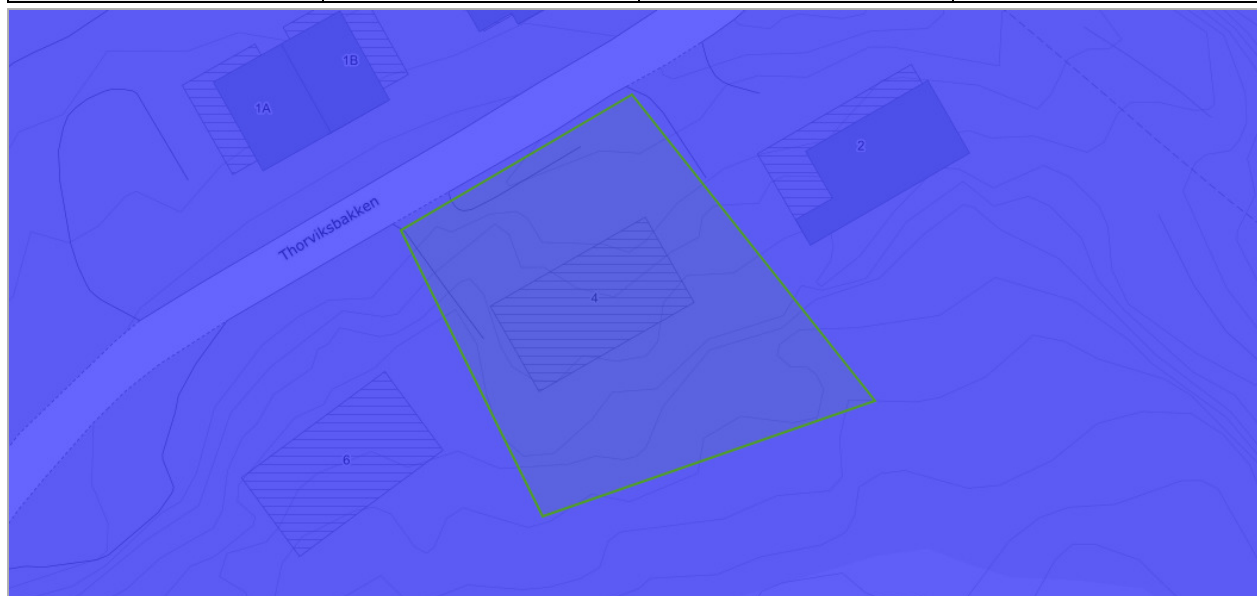
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.12.2022
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

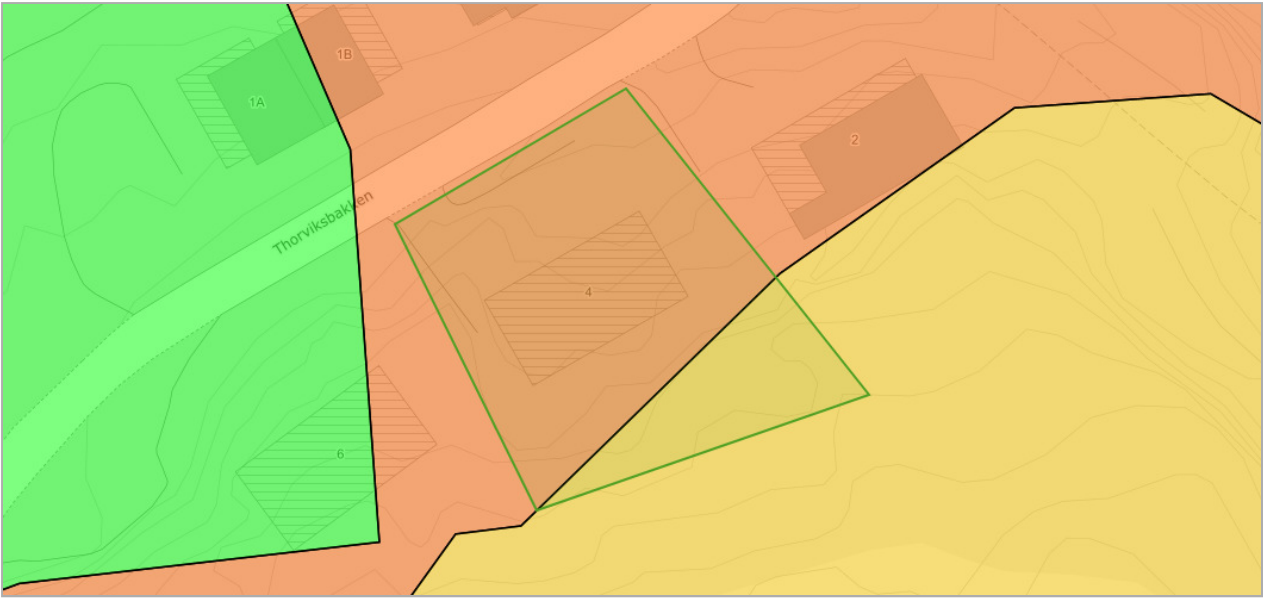
Natursteinregistrering
■ Natursteinregistrering flate
— Natursteinregistrering linje
■ Natursteinregistrering punkt

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
1016350000	Torsby	Granitt	En rekke nedlagte brudd i området. Relativt høy sprekketetthet. Forekomsten antas ikke å være av økonomisk kvalitet for blokksteinsbrytning.	http://aps.ngu.no/pls/oradb/minres_deposit_fakta.Main?p_objid=14740&p_spraak=N

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Svært stor, men usammenhengende eller tynt
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

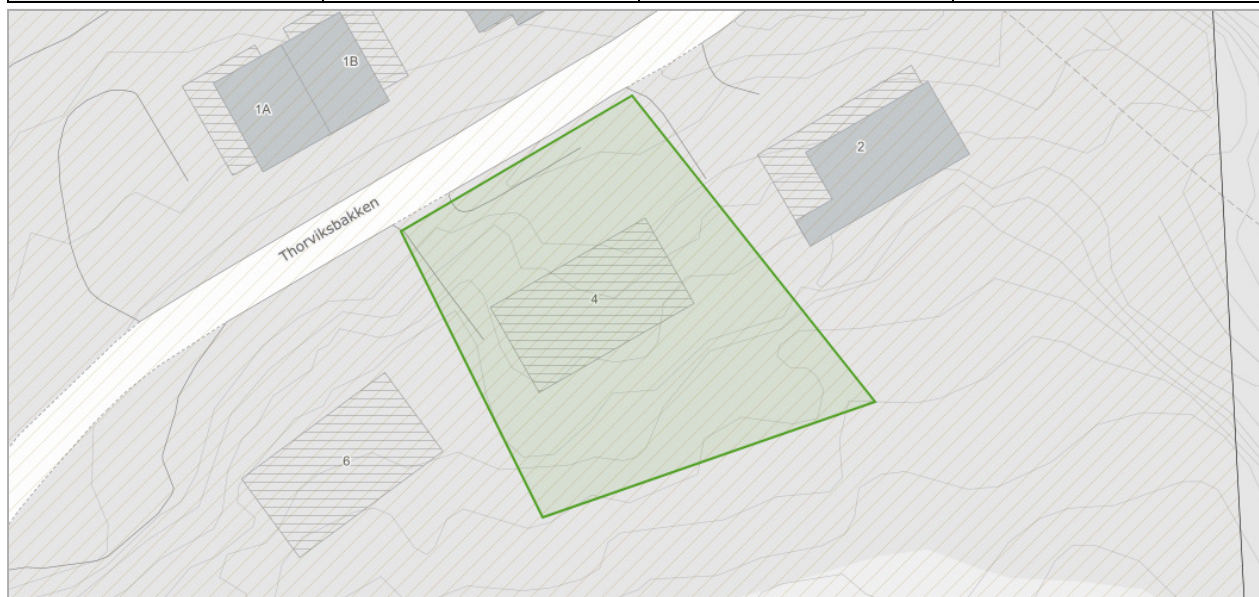
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.05.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

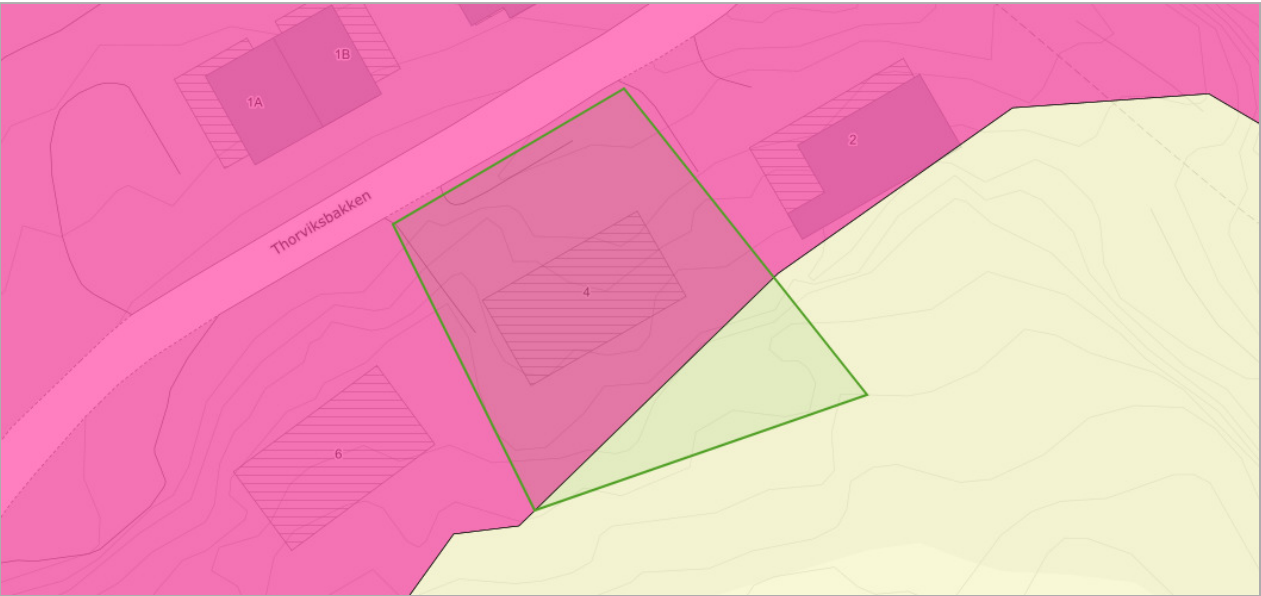


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Torpebukta	Multiconsult ASA	2018

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy
Moderat til lav



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	198	Bruksnr.	61	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Thorviksbakken 4, 1765 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

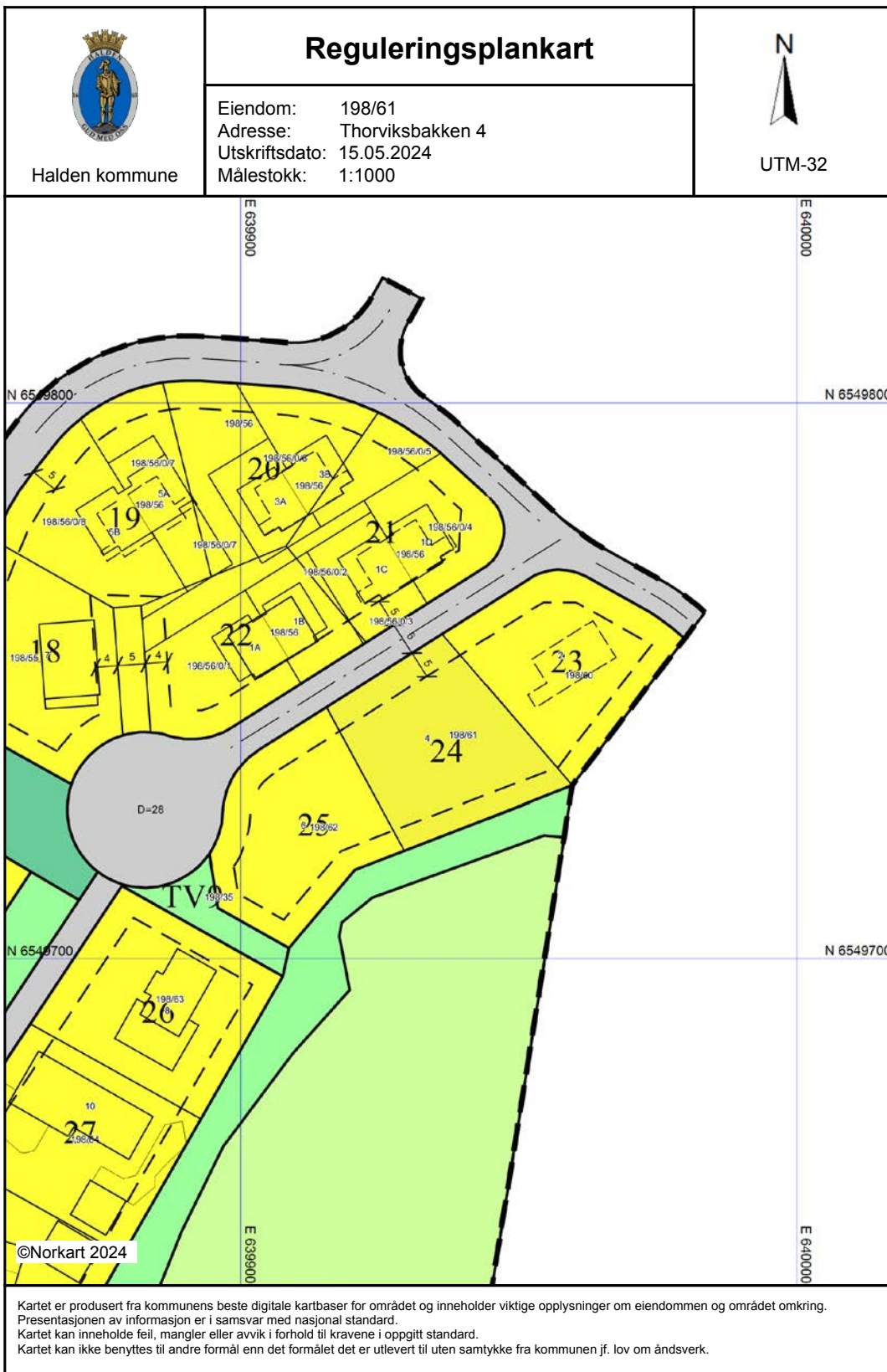
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	910 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	
	Delareal	910 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA74	
	Delareal	910 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-615
Navn	Fagerholt II
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1461/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 910 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm
-  Landbruksformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Veranda
-  Taksprang
-  Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR
Fagerholt II, Idd
HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalg
Godkjent av Halden kommunestyre

dato: 14.03.2005
dato: 17.03.2005

sak nr.:
sak nr.: 008/05

Oppdatert og omredigert etter ny Plan- og bygningslov 19.10.2018

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5.1 **BEYGGELSE OG ANLEGG**, herunder formål for;

Boligbebyggelse
Forsamlingslokale
Energianlegg; Trafo
Avløpsanlegg; Pumpestasjon
Uteopphold
Lekeplasser

PBL § 12-5.2 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**, herunder formål for;

Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn

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

Turveg
Vegetasjonsskjerm

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

Landbruk
Friluftformål

- 1.4 **REKKEFØLGEBESTEMMELSE:** Følgende tiltak må være gjennomført senest samtidig med innflytting av første nye boligbebyggelse:
1. Leskur på busslomme ved riksvegen må flyttes eller erstattes med gjennomsliktig type. Videre forutsettes noe sprengning av fjellnabben nord for busslomma. Mot syd må vegetasjon fjernes og holdes tilbake.
 - ~~2. Skoleveg som følger eksisterende gangveg/ sti skal være oppgradert til akseptabel gangvegstandard etter anvisning fra teknisk forvaltning i Halden kommune.~~

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

- 2.1 I område avsatt til eksisterende eller planlagte boliger kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for boligformål, innenfor de arealer som er vist på plankartet med byggegrense.
- 2.2 Det er tillatt å sammenføye to eller flere tomter for oppføring av kjedehus, rekkehus eller tunløsning/ småhusbebyggelse. For øvrig skal det oppføres eneboligbebyggelse.
- 2.3 Tillatt bebygd areal BYA = 22%. Maksimalt tillatt takvinkel er 37 grader. Boligbebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde i inntil 6m over planert terreng (gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Garasje- og/eller bod-anlegg kan oppføres med gesimshøyde inntil 3m over planert terreng.
- 2.4 Plassering og utforming av bygninger, terrasser og uteplasser skal være tilpasset tomtas beskaffenhet. Omfattende fylling og sprengning bør unngås.
- 2.5 Bestemmelser for tomtene 45, 47, 49, 51 og 53: Det tillates ikke oppfylling eller omfattende sprengningsarbeider. Heller ikke høye grunnmurer, forstøtningsmurer eller terrasser på søyler. Uteplasser og bygninger skal plasseres på eksisterende terrengnivå, så langt dette lar seg gjøre. Eksisterende vegetasjon i 10m-beltet mellom byggegrense og friluftsområdet skal i størst mulig utstrekning bevares som vegetasjonsskjerm. Det bør benyttes jordfarger (brunt, grønt, grått) på bygningene, og rød taktegl.
- 2.6 Garasjer/ car-port og boder tillates oppført med inntil 65 m² bebygd areal. Garasje/ car-port og boder skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje-/ carport-plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje/ car-port ikke skal oppføres samtidig med dette. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.) Frittstående garasje/ bod kan, der det er hensiktsmessig, tillates

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

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

- 3.1 I område avsatt til forsamlingslokale kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for grendehus for Fagerholt Velforening. Maksimalt tillatt takvinkel er 37 grader. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde i inntil 6m over planert terreng (gjennomsnittsnivå rundt bygningen). Det bør benyttes jordfarger (brunt, grønt, grått) på bygningene, og rød taktegl.
- 3.2 Det er ikke satt byggegrenser, og hele det avsatte området kan bebygges. Formålsgrense er sammenfallende med byggegrense, siden området er omsluttet av fellesområde som ikke kan bebygges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.1 Kjøreveger, fortau og snuplasser skal opparbeides som angitt på plankartet. Parkering på snuplasser er ikke tillatt.
- 8.2 Felles adkomstvei f_V1 er felles for velforeningens/ fellesområde/ grendehus og tomt 56. Felles adkomstvei f_V2 er felles for tomtene 32, 36, 37 og 38. Felles adkomstvei f_V3 er felles for tomtene 26, 27, 28 og 29.

§9. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-7)

- 9.1 TURVEGER: Vegetasjon og ferdselshinder tillates fjernet i områder avsatt til turstier – områdene TV1-9. Grusing og tilrettelegging for bedret fremkommelighet er tillatt.
- 9.2 VEGETASJONSSKJERM: I vegetasjonsskjerm VS1 langs landbruksområdene skal eksisterende vegetasjon beholdes. Innplanting av supplerende vegetasjon er tillatt. Beltet skal fungere som buffersone mellom jordbruk og boligbebyggelsen. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold og fjerning av rotvelt er tillatt.

§10. LNF-OMRÅDER (PBL § 12-7)

- 10.1 LANDBRUK: Områdene er dyrket mark, og skal benyttes til vanlig jordbruksdrift.
- 10.2 FRILUFTSFORMÅL: Friluftsområdene skal tjene rekreative formål for beboerne i området og allmennheten. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i disse områdene. Kasting av hageavfall eller lagring er forbudt. All vegetasjon skal bevares. Nødvendig tynningshogst/ vedlikehold og fjerning av rotvelt er tillatt.

Mindre endring av § 1.4, punkt 2. 28.05.2019.

Fjernet tidligere § 8.3 (bevaringsområde for fornminne), 19.10.2018, EEK

Rev. §§ 3.1 og 9.1, 03.02.05, EEK

Rev. §§ 1.3, 6.1 og 8.3, 19.01.05, EEK

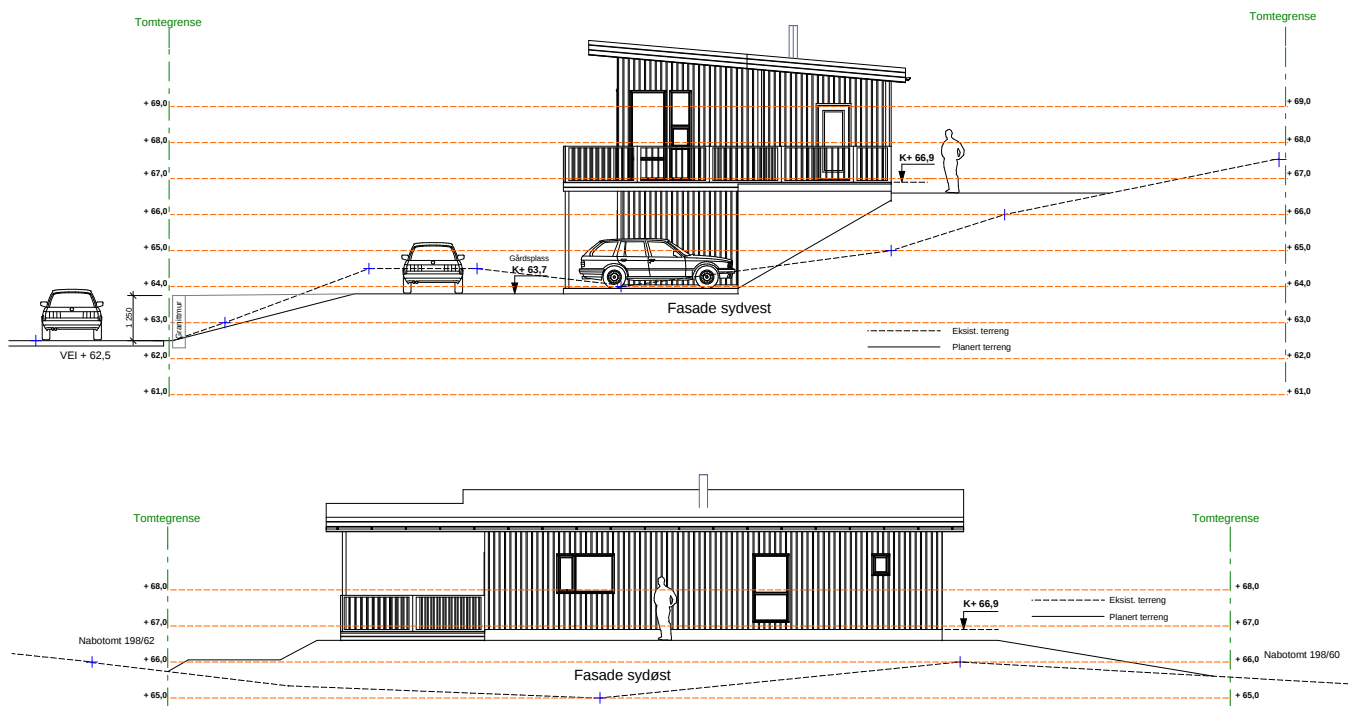
Rev. 11.11.04, EEK

Rev. 12.10.04, EEK

08.10.04, EEK

HALDEN ARKITEKONTOR as

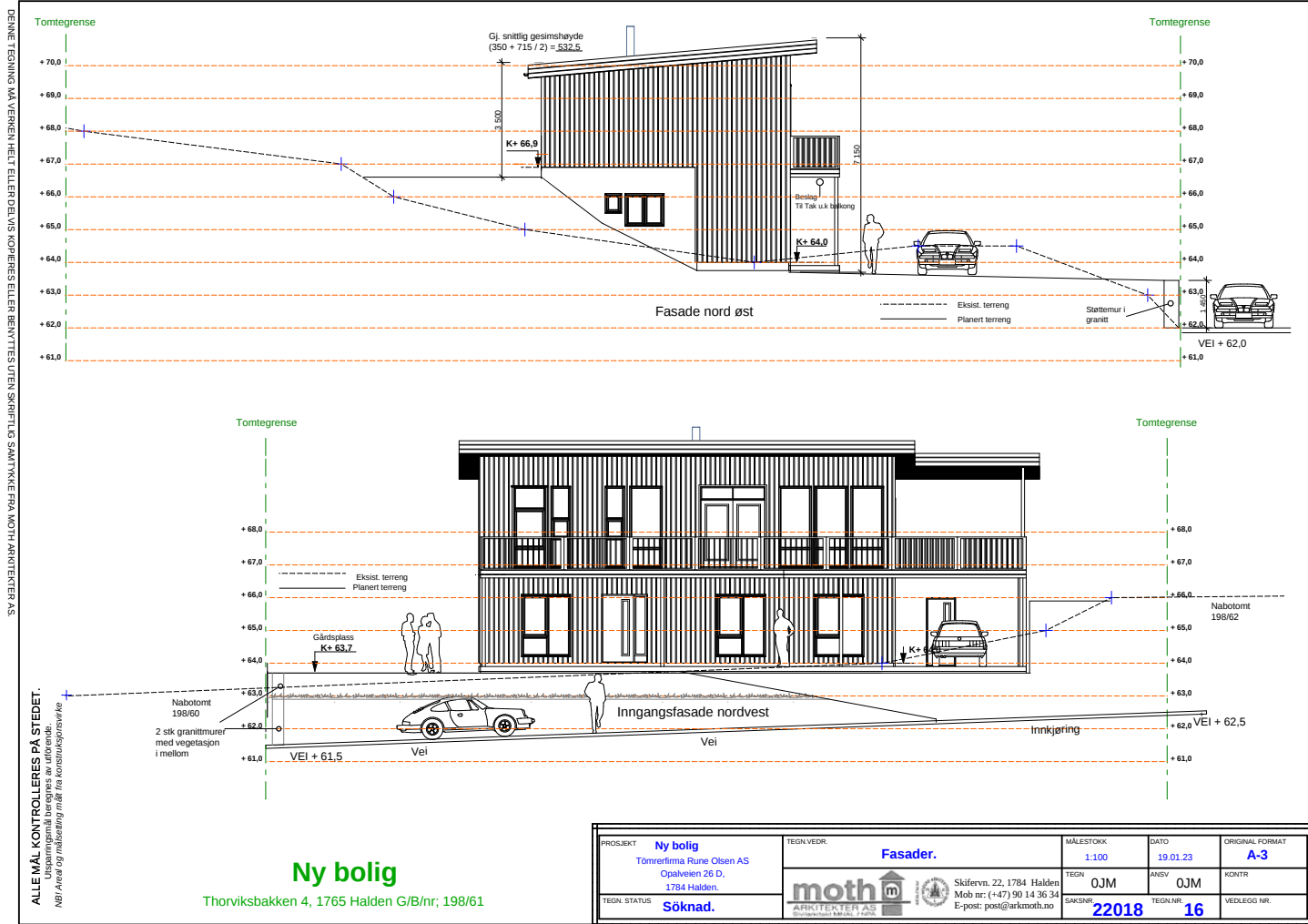
Denne tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke fra Moth Arkitekter AS.



ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utsparingsmåll beregnes av utførende.
NB! Areal og målsetting målt fra konstruksjonsvørke

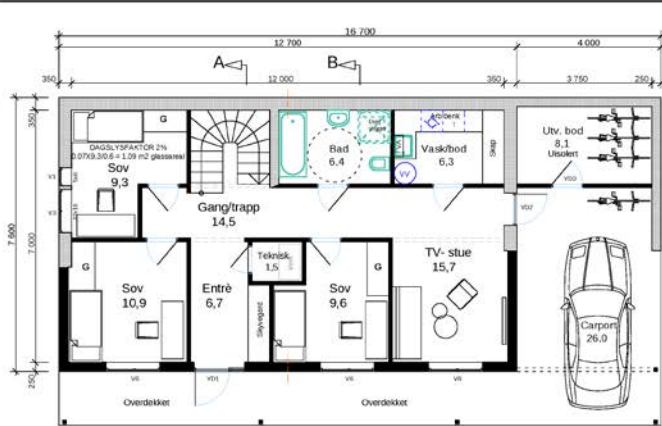
Ny bolig
Thorviksbakken 4, 1765 Halden G/B/nr; 198/61

PROSJEKT	Ny bolig Tømmerfirma Rune Olsen AS Opalveien 26 D, 1784 Halden.	TEGN. VEDR.	Fasader.	MÅLESKALA	1:100	DATE	19.01.23	ORIGINAL FORMAT	A-3
TEGN. STATUS	Søknad.	TEGN.	OJM	ANSV.	OJM	KONTR.		VEDLEGG NR.	
				SAKS.NR.	22018	TEGN.NR.	17		



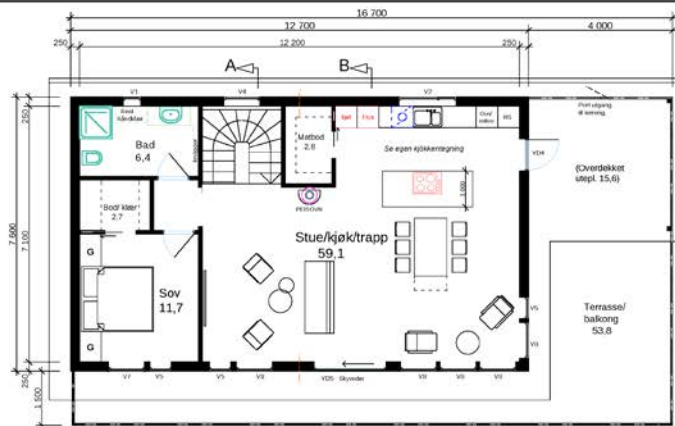
DENNE TEKNISKE PLAN VÆRKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN SKRIFTET SAMTYKKE FRA MOTH ARKITEKTER AS.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Utsparingsmåll beregnes av utførende.
NB! Areal og målsetting målt fra konstruksjonslinjer



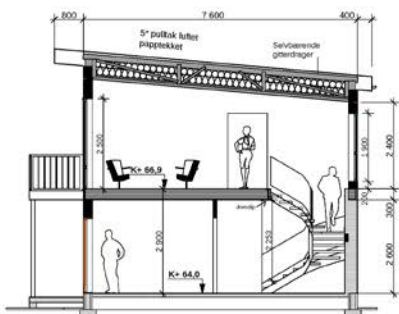
Plan 1

BVA 150,5 m² + 18 m² p. pl = 168,5 m²
BTA 100,5 m²
BRA 92,7 m² (inkl. utv. bod) + overdekt areal 45 m² = 137,7 m²

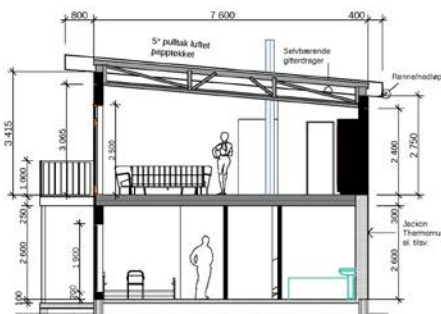


Plan 2

BTA 96,5 m²
BRA 86,6 m² + overdekt areal 15,6 m² = 102,2 m²



Snitt A-A

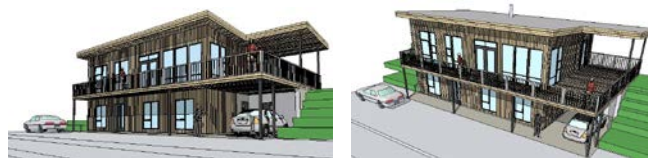
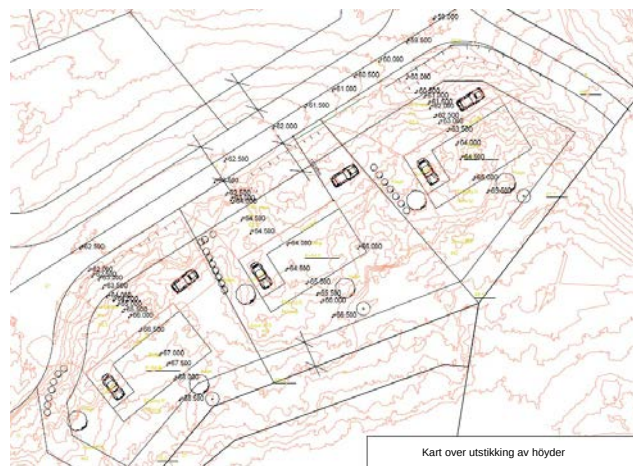
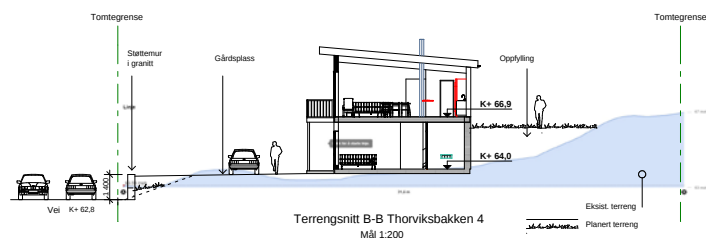
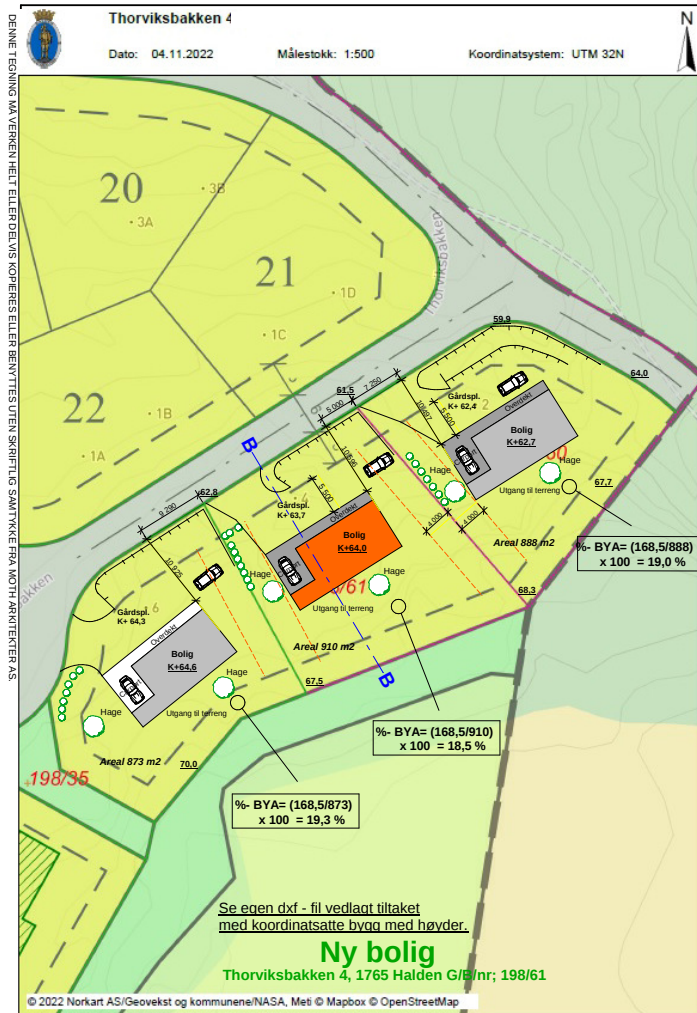


Snitt B-B



Ny bolig
Thorviksbakken 4, 1765 Halden G/B/nr; 198/61

PROSJEKT	Ny bolig Tømrerfirma Rune Olsen AS Opakken 28 D, 1784 Halden	TEGN.VEIDR.	Plan, snitt.	MALESTOKK	1:100	DATO	19.01.23	ORIGINAL FORMAT	A-3
TEGN. STATUS	Søknad.	TEGN.	QJM	ARKIV	QJM	ADNTR			
		SAKSJNR.	22018	TEGN.NR.	15	VEDLEGG NR.			



Ny bolig Tømrerfirma Rune Olsen AS Opakveien 26 D, 1784 Halden. Søknad.	TEGN VEDR: Situasjonsplan, terrenzschnitt, perspektiv.		MÅLESTOKK 1:500	DATO 19.01.23	ORIGINAL FORMAT A-3
		Skifervei. 22, 1784 Halden Mob nr: (+47) 90 14 36 34 E-post: post@arkmoth.no	TEGN OJM	ANSV OJM	KONTR
			SAKS NR. 22018	TEGN NR. 14	VEDLEGG NR.

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240060
Vår referanse: 3482127/24022362
Bestilling: C3 2024-05-16 77

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
348797	200	14.5.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	198	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dok. 974591693



Doknr: 348797 Tinglyst: 14.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

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

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

* * * * *

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

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

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

Halden, 11. mai 2010

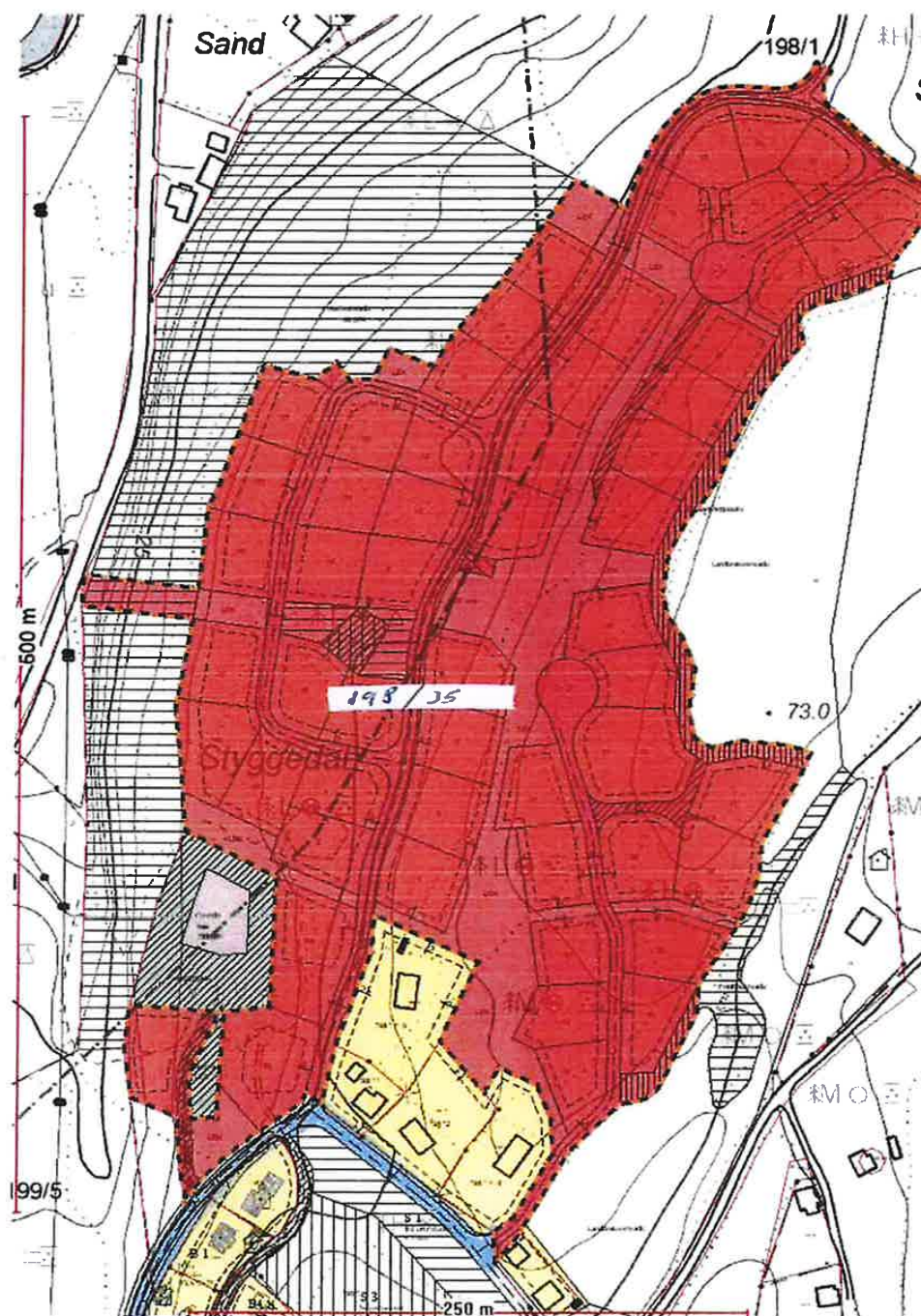
Som eier av gnr. 198 bnr. 1

Bjørn Holm-Johansen
Bjørn Holm-Johansen

Som eier av gnr. 198 bnr. 35

Bjørn Holm-Johansen
Bjørn Holm-Johansen

Rett kopi bekreftes
Jon Heli Gudbrandsen
Advokat



Stenhusvold

veier for 198/35 over 198/1 ut med bakk

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240060
Vår referanse: 3482128/24022367
Bestilling: C3 2024-05-16 76

Dato
16.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
546063	200	24.5.2017	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	198	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 546063 Tinglyst: 24.05.2017
STATENS KARTVERK

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2014-0026 Fagerholt

Gnr. 198, 199 og 501 i Halden kommune

Påbegynt: 13.05.2015

Avsluttet: 15.03.2017

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

**RETTSBOK**

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

eier av gnr. 199/1
Tone J. G. og Trygve Thon, Stenbruddveien 4, 1765 HALDEN,
eier av gnr. 199/14
Prosessfullmektiger: Advokat Erik Parmer, Postboks 215, 1752 HALDEN
Representerer Bjørn Holm-Johansen

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

Eiendommene ligger i Halden kommune.

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

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

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

vedtak:

Retten har kommet til slike

slutninger:

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

6. Avsluttende bestemmelser

6.1 Eiendomsbeskrivelse

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

Gnr. 199/8 – eier Lisbeth Labori

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

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

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

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

Gnr. 199/5 – eier Thorleif Steffensen

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

Gnr. 199/7 – eier Thorleif Steffensen

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

6.2 Grenser

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

Grenseforklaring og målegrunnlag

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

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

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

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

Grense 1

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

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

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

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

Grense 2

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

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

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

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

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

6.8 Tinglysing

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

I tillegg berører saken gnr. 501/232.

Retten hevet.
Sarpsborg, 15.03.2017

Hans Kristian Guslund
(sign.)



Per Kr. Riseng
(sign.)

Arild Lauritz Bakke
(sign.)

Overingeniør Kirsten Lyseng
(sign.)



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

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

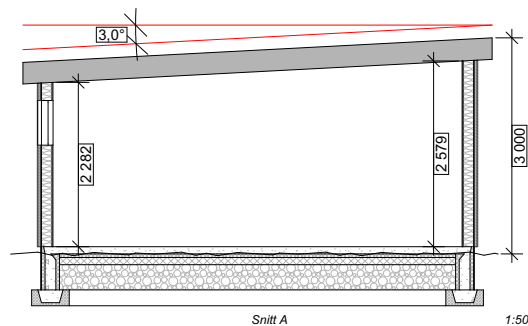
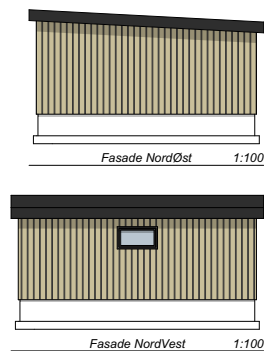
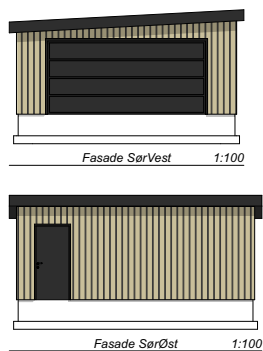
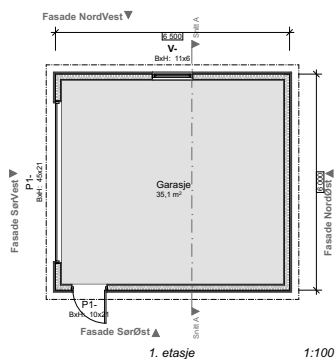
**Halden kommune
Gnr./bnr.: 198/1, 198/30, 198/35, 199/5, 199/7 og 199/8**

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

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

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

Garasje Thorviksbakken 4



TØMRERFIRMA RUNE OLSEN AS

GARASJE THORVIKSBAKKEN 4

Lars Håkon Nhor

Setter opp her under noen punkter for hva som ligger til grunn for garasje oppbyggingen:

- Støpt plate på mark 10 cm betong med 5 cm isopor
- Et skift med Leca 15 cm som slemmes
- Reisverk 48x148
- Taksperrer limtre eventuelt gitter sperrer.
- Rupanel og A-Papp på utv tak
- Sorte takrenner
- Vindsperre duk utv på vegger
- 23x48 lekt som krysslektes med 36x73
- Kråkerøy 19x120 stående panel grunnet på yttervegger
- Leddport hvit 450x210
- En stk dør 100x210 hvit
- Et stk vindu 100x60 hvit åpningsbart
- Forkantbord og vindskier grunnet

Mvh Rune Olsen

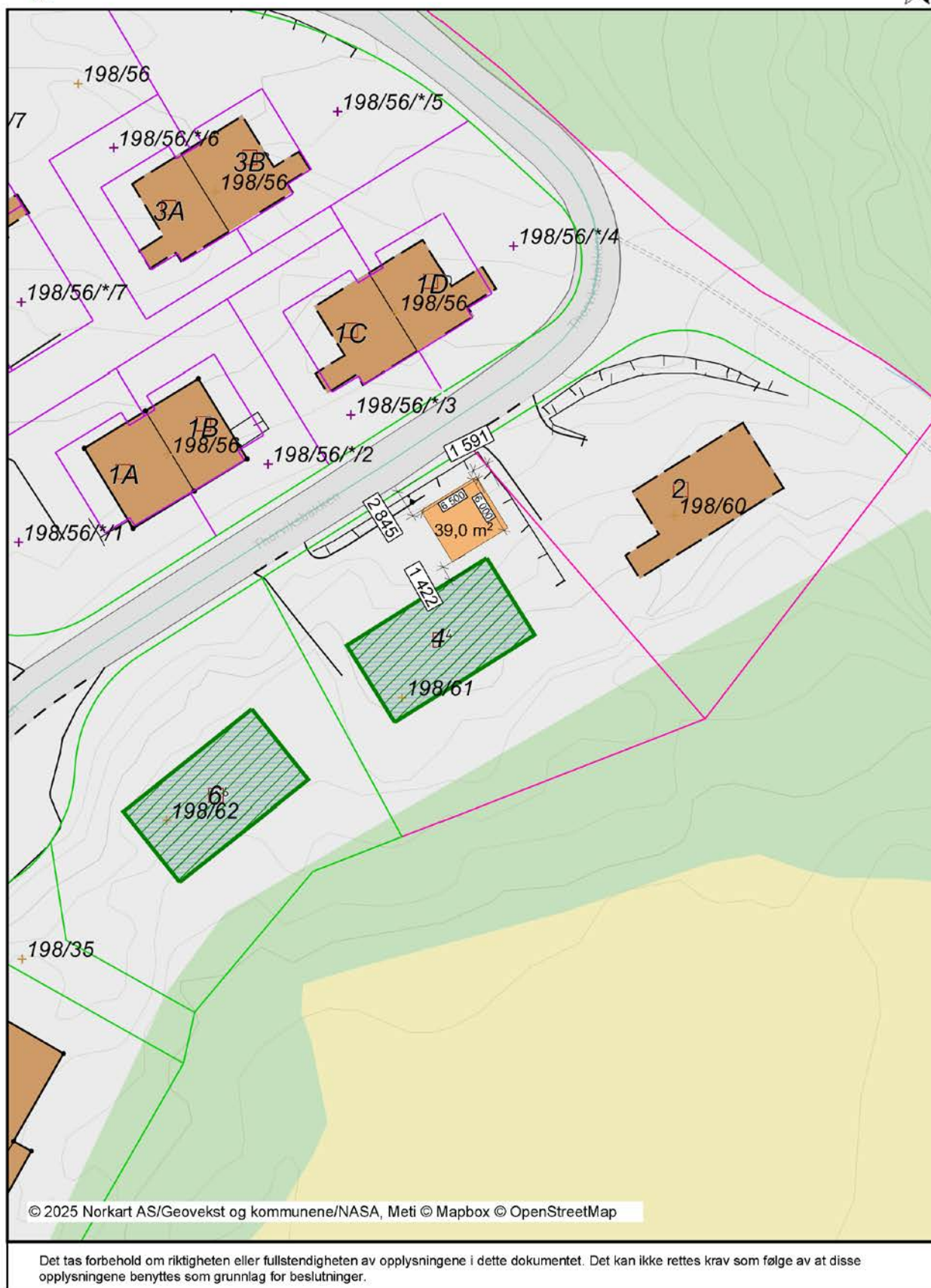


Situasjonsplan Thorviksbakken 4

Dato: 12.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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.

For eiendommen:

Adresse:
Thorviksbakken 4, 1765 Halden
gnr. 198, bnr. 61 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240075

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

aktiv.
Tar deg videre