

aktiv.



Bjerkelundveien 3, 1792 TISTEDAL

**Tomt på ca. 3,9 mål i Tistedal sentrum med godkjent, ny detaljregulering for 12 nye boliger.**



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 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 331 350,-  
**Selger:** Gt Gruppen AS  
Thor Øivind Larsen

**Salgsobjekt:** Næringstomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 3881 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 145, bnr. 114  
Gnr. 145, bnr. 18  
Gnr. 145, bnr. 2

**Oppdragsnr.:** 1101240153

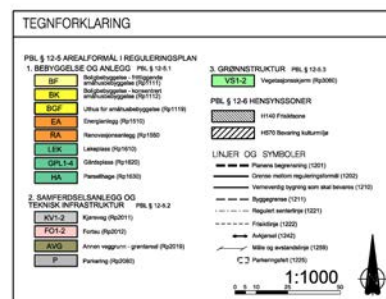
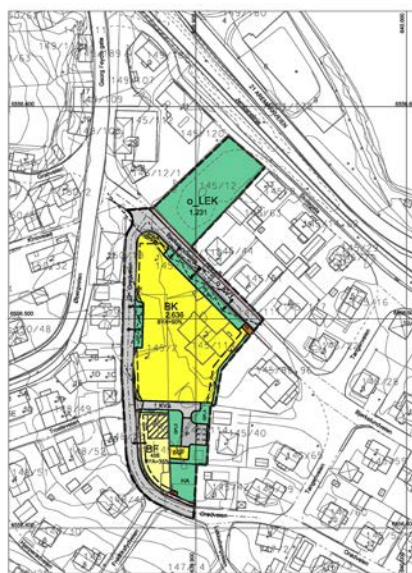
# Tomt på ca. 3,9 mål i Tistedal sentrum med godkjent, ny detaljregulering for 12 nye

Tomten er nylig detaljregulert (trådt i kraft 07.12.2023) til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse med egen reguleringsplan G739. Detaljregulering for Tistedal, kvartalet Bjerkelundveien - Orødveien - Tangenveien.

Tomten er nylig omregulert for etablert av nye leiligheter med balkong og parkering gjeldene for 12 enheter fordelt på 3 bygninger. Egen lekeplass og avfallsanlegg.

Bygget som står på tomten i dag er tidligere brukt som barnehage og inneholder garderobes, kjøkken, div. leke- og oppholdsrom, bad/stellerom mm.

Bygningen «gamle Tistedal barnehage» er i sin tid godkjent som barnehage. Reguleringsplanens formål er bolig. Det fremgår ikke av plankart eller bestemmelser at gamle Tistedal barnehage må rives, men av reguleringsplanenes illustrasjonsplan er det vist nye boliger der barnehagen ligger i dag.



REVISJONER			REVISJON	DATE	SKJEN
0	rev. Etter forhandlinger med planmyndighet	17.12.23	ESK		
1	rev. Etter møte med og planmyndighet 11.11.2023	23.12.23	ESK		
2	rev. Etter uttalelse fra Planmyndighet 27.01.2024	28.01.23	ESK		
3	rev. Etter uttalelse fra Planmyndighet	25.02.23	ESK		
4	rev. Frattilagt	26.02.23	ESK		

SAKSBEHANDLING I.F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			NR.	DATE	SKJEN
1	Kommisjonen er oppnevnt av planmyndighet	1	28.11.23	ESK	
2	Oppnevnt av planmyndighet				
3	Oppnevnt av planmyndighet				
4	Oppnevnt av planmyndighet				

Plannen er utarbeidet av	DATE	TEGN	SABED
Lars-Håkon Nohr	20.02.23	01H	ESK

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	11
Budskjema .....	48

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3881 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er detaljregulert og må bygges ut som vedlagte planskisse i henhold til detaljreguleringen.

Tomten består av 3 bnr og totalt tomteareal er 3881 kvm.

Matrikkel 145/18 = 696 kvm

Matrikkel 145/14 = 2306 kvm

Matrikkel 145/2 = 879 kvm

Tomten består i dag i tillegg til bebygget areal (tidligere Tistedal barnehage) asfaltert parkering, igjengrodd vegetasjonsområde med trær, gress mm. Deler av tomten er inngjerdet.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Tistedal sentrum, med kort vei til fasiliteter i Tistedal som butikk, baker, pizza-restaurant, frisør mm. Det er ca. 4 km til Halden sentrum.

### **Adkomst**

I dag er det innkjøring til etablert parkeringsplass fra Orødveien.

I ny reguleringsplan er det lagt opp til innkjøring til området fra Orødveien. Se vedlagte skisse.

### **Bebyggelsen**

Etablert område med bolig- og næringsbygg.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bussforbindelse.

### **Innhold**

Bygget som står på tomten i dag er tidligere brukt som barnehage og inneholder

garderober, kjøkken, div. leke- og oppholdsrom, bad/stellerom mm.

### **Standard**

Bygningen som står på eiendommen i dag har stått ubenyttet i noen år, mens det har vært pågående områderegulering. Eiendommen har utsatt vedlikehold og kan betegnes som et rivningsobjekt. Det er bla. en aktiv taklekkasje og teknisk tilstandsrapport er ikke innhentet.

### **Parkering**

Det er i dag etablert egen parkeringsplass med innkjøring fra Orødveien. Det er avsatt egne parkeringsplasser og egen gjesteparkering i planskissen for de nye boligene.

### **Diverse**

Det er NEF sin kjøpekontrakt for næringssalg: MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG som vil bli benyttet. Ta kontakt for å få tilsendt utkast til kjøpekontrakt før bud inngis.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 808

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune. De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, og fastgebyr for vann- og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 145, bruksnummer 114 i Halden kommune. Gårdsnummer 145, bruksnummer 18 i Halden kommune. Gårdsnummer 145, bruksnummer 2 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Tomten er nylig detaljregulert (trådt i kraft 07.12.2023) til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse med egen reguleringsplan G739. Detaljregulering for Tistedal, kvartalet Bjerkelundveien - Orødveien - Tangenveien. Se vedlagte kartskisse. Tomten er nylig omregulert for etablert av nye leiligheter med balkong og parkering gjeldene for 12 enheter fordelt på 3 bygninger. Egen lekeplass og avfallsanlegg.

Halden kommune opplyser at bygget som står på tomten i dag er tidligere brukt som barnehage og inneholder garderober, kjøkken, div. leke- og oppholdsrom, bad/stellerom mm.

Bygningen «gamle Tistedal barnehage» er i sin tid godkjent som barnehage.

Reguleringsplanens formål er bolig. Det fremgår ikke av plankart eller bestemmelser at gamle Tistedal barnehage må rives, men av reguleringsplanenes illustrasjonsplan er det vist nye boliger der barnehagen ligger i dag.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

131 350 (Omkostninger totalt)

---

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 131 350

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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



### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 17900,-. Minimums provisjonen er avtalt til kr 44900,-.

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

05.02.2025

# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Bjerkelundveien 3

## Lokal transport

 Kringla øbergveien Linje 33, 306, 631	1 min  0.1 km
 Tistedalen Linje 35, 306, 631	4 min  0.3 km
 Halden stasjon Linje RE20	7 min  4 km
 Halden bussterminal Buss, tog	7 min  4 km

## Transport for lengre reiser

 Makø fergeleie Linje 801	21 km
 Gravningsund fergeleie Linje 801	22.6 km

## Ladepunkt for el-bil

 Tistedal Skole Halden	21 min 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------



## Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



## Trafikk

Lite trafikk 89/100



## Gateparkering





Lett 86/100

Området har blitt vurdert av 60 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Solheim Senter	122
Tistedal Skole	86
Jotne Ankers AS	44
Ernex AS	33
Beform Halden AS	26
Erling Grimsrud AS	25
Stangeskovene Tistedal AS	25
Proserve AS	15
Motz&Kringla	15
Tistedal Skole SFO	15
Mesterkjøkken AS	14
PAM Refrigeration AS	13
Østbys Trevarefabrikk AS	11
Motz&Kringla	11
Veronika Norheim AS	10

## Treningscenter

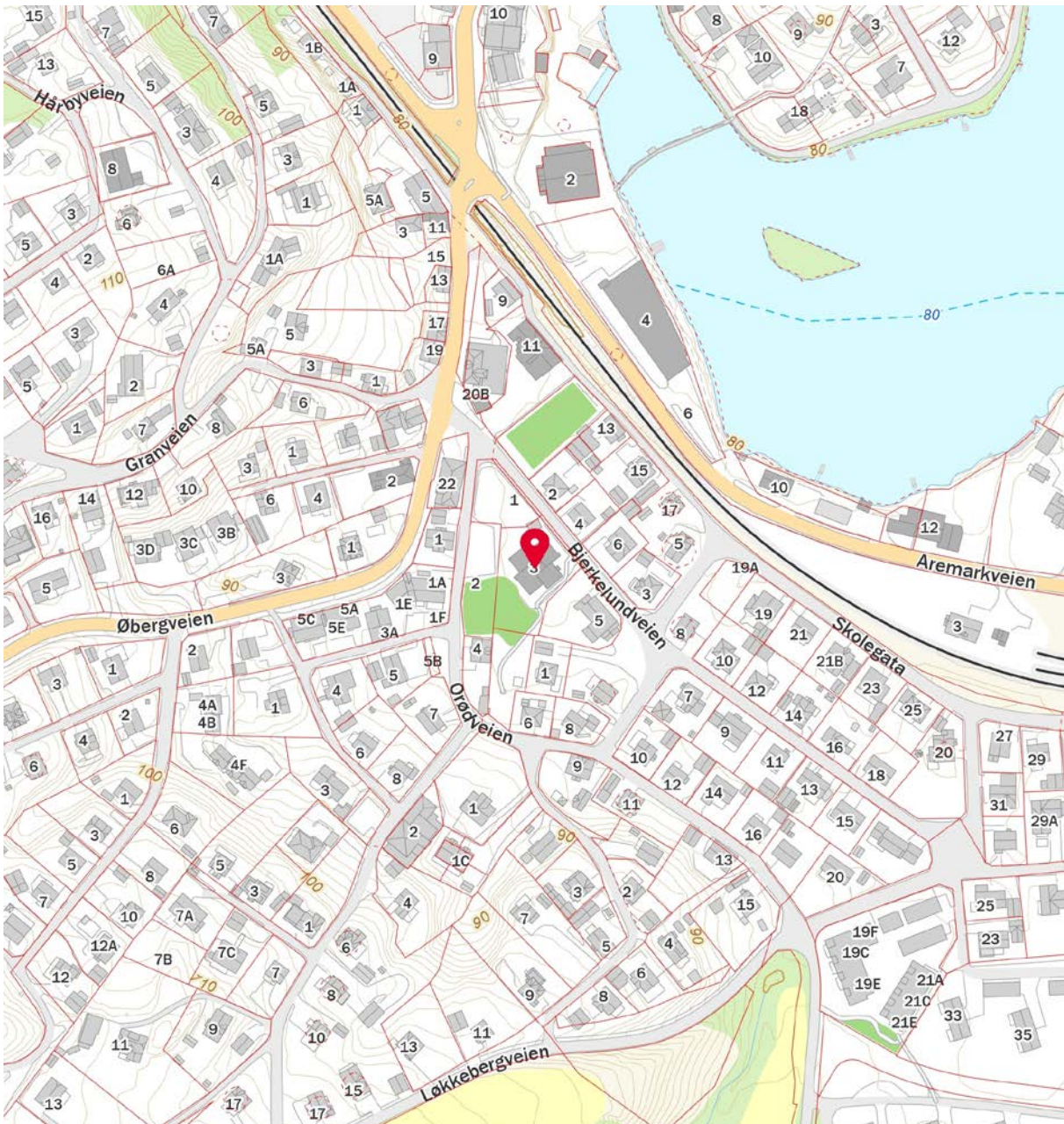
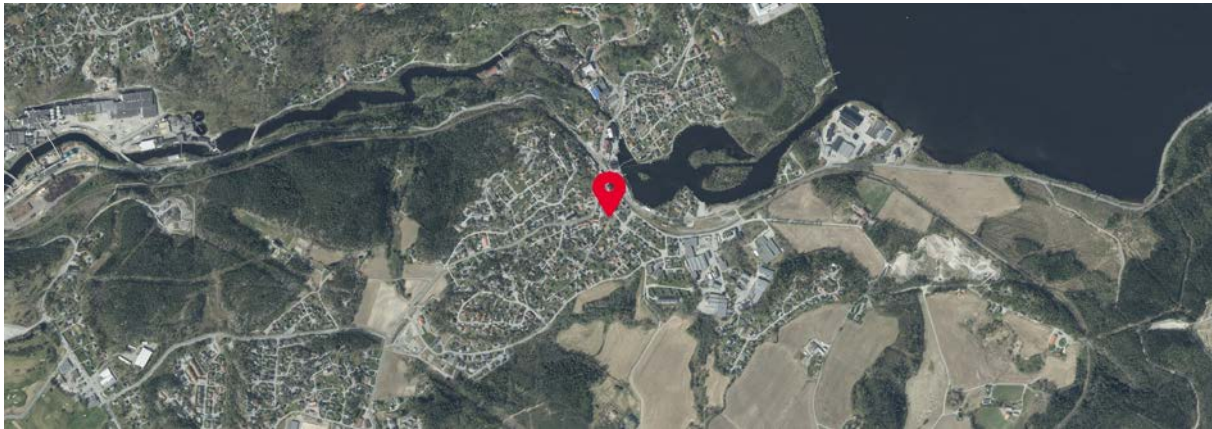
 SKY Fitness Halden	6 min 
 Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min 

## Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	4 min 
Kiwi Risum	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	145	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjerkelundveien 3, 1792 TISTEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 783 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_2	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	
	<b>Delareal</b>	2 306 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BA44	
	<b>Delareal</b>	83 m <sup>2</sup>	
	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Orødveien (vernenivå 1)	
	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-739
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Tistedal, kvartalet Bjerklundveien - Orødveien - Tangenveien
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.12.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2153/Reguleringsbestemmelser%20Tistedal%20G-739%20%e2%80%93%20Rev%207nov%202023.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2153/Reguleringsbestemmelser%20Tistedal%20G-739%20%e2%80%93%20Rev%207nov%202023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 120 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gårdsplass <b>Feltnavn</b> GPL1
	<b>Delareal</b> 78 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjøreveg <b>Feltnavn</b> f_KV2
	<b>Delareal</b> 179 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gårdsplass <b>Feltnavn</b> GPL4
	<b>Delareal</b> 58 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Vegetasjonsskjerm <b>Feltnavn</b> VS1
	<b>Delareal</b> 1 359 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BK
	<b>Delareal</b> 13 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg <b>Feltnavn</b> RA
	<b>Delareal</b> 195 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parsellhage <b>Feltnavn</b> HA
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fortau <b>Feltnavn</b> o_FO2
	<b>Delareal</b> 55 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse <b>Feltnavn</b> BGF
	<b>Delareal</b> 136 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkering <b>Feltnavn</b> P
	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Energianlegg <b>Feltnavn</b> EA
	<b>Delareal</b> 105 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gårdsplass <b>Feltnavn</b> GPL3



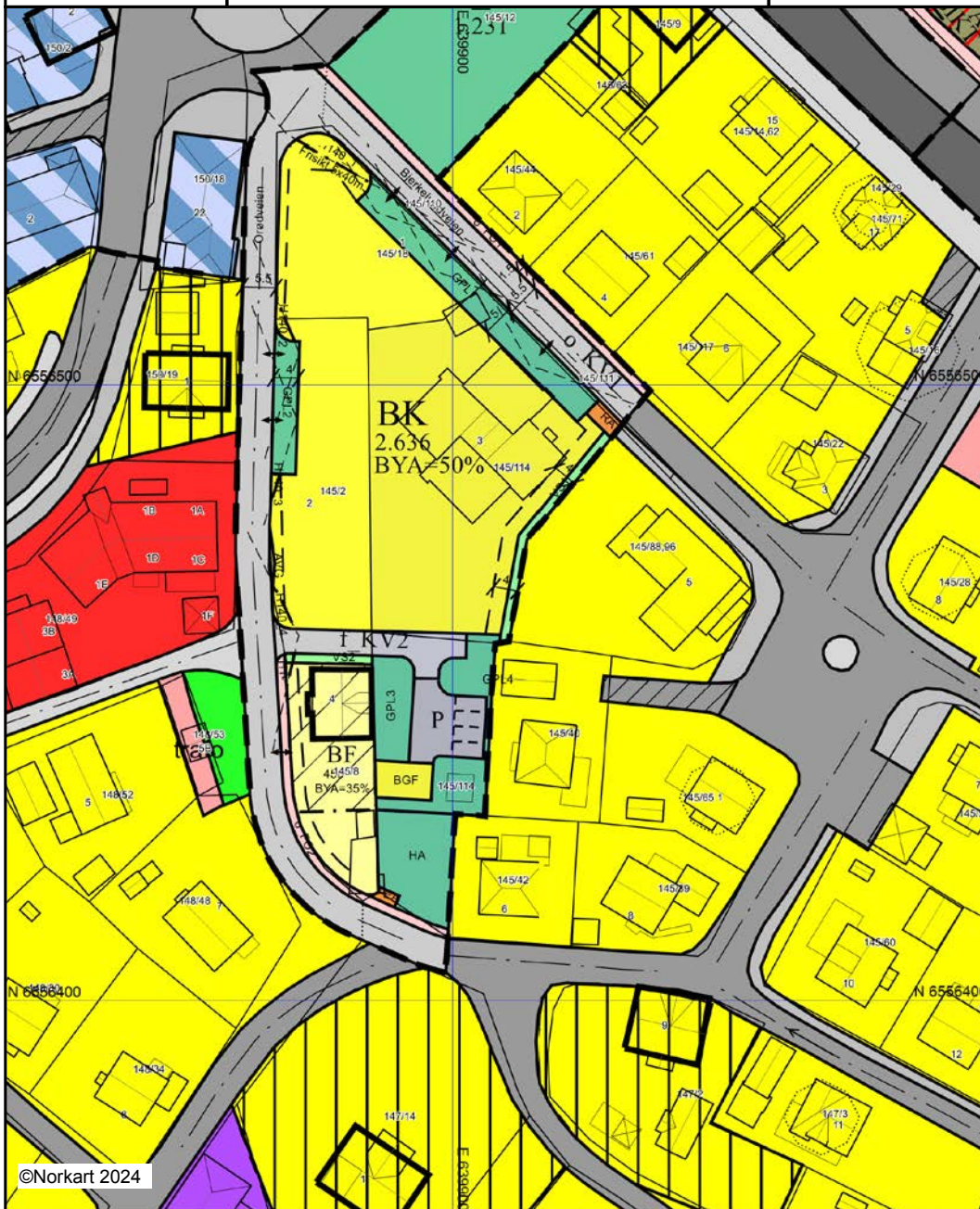
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 145/114  
Adresse: Bjerkelundveien 3  
Utskriftsdato: 12.12.2024  
Målestokk: 1:1000





























































UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Bygning
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Takkant
	Område for industri/lager		Bygningsdelelinje
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Takoverbygg
	Kjøreveg		Takoverbygg kant
	Annen veggrunn		Trapp inntil bygg, kant
	Gang-/sykkelveg		Veranda
	Jernbane		Bygningslinje
	Friområder		Taksprang
	Friområde i sjø og vassdrag		Mønelinje
	Anlegg for telekommunikasjon		
	Felles avkjørsel		
	Forretning/Kontor		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av bygninger		
	Bevaring av anlegg		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Gårdsplass		
	Parsellhage		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Vegetasjonsskjerm		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnytting		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		



# REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

## **Kvartalet Bjerkelundveien – Orødveien – Tangenveien** Halden kommune



Utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS, 2022

# REGULERINGSBESTEMMELSER

til detaljregulering for

## Kvartalet Bjerkelundveien – Orødveien – Tangenveien

---

Bestemmelsene er datert:	29.06.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	07.11.2023
Dato for kommunestyrets vedtak:	07.12.2023

---

### 1. FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med omreguleringen er å tilrettelegge for småhusbebyggelse på tidligere barnehagetomt.

### 2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

**Bebyggelse og anlegg.** Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse (BF)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uthus for småhusbebyggelse (BGF)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)
- Gårdsplass (GPL1-4)
- Parsellhage (HA)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturanlegg.** Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (KV1-2)
- Fortau (FO1-2)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

**Grønnstruktur.** Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

**Hensynssoner.** Jf. pbl § 12-6:

- H-140 Frisiktsone mot veg
- H- 570 Bevaring kulturmiljø

### **3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 OVERVANNSHÅNDTERING**

Håndtering av overvann skal i utgangspunktet skje med naturbaserte løsninger, og ses i sammenheng med bevaring/ etablering av naturelementer/ utearealer. Ved byggetiltak skal utvendige anlegg dimensjoneres i samsvar med Overvannsveileder for Halden kommune. Overvann/ takvann må ikke tilføres kommunalt nett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og dreivann skal skje uten at det oppstår oversvømmelse eller andre ulemper.

#### **3.2 UNIVERSELL UTFORMING**

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer legges til grunn.

#### **3.3 ESTETISK UTFORMING**

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser o.l skal det legges vekt på god arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygninger – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal være enhetlig og homogen både i utforming og fargebruk.

#### **3.4 BYGGEGRENSER**

Byggegrenser er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist i plankartet gjelder plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser. Plattinger, parkeringsplasser, støttemurer og renovasjonsanlegg kan oppføres utenfor byggegrense.

#### **3.5 KJELLER/ ROM UNDER TERRENG**

Bebyggelsen skal ikke ha kjellere/ rom under terreng av flom-/ overvanns-hensyn.

#### **3.6 PARKERING OG MANØVRERING**

Det skal legges til rette for at man kan snu på egen grunn.

### **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **4.1 Boligbebyggelse BF**

Boligen innenfor formålet Boligbebyggelse BF er verneverdig (hensynssone H-570) og kan ikke rives eller ombygges.

Grad av utnyttning: BYA=35%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasje og/ eller uthus skal oppføres som frittliggende bygning(er), og tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m<sup>2</sup>, med en maksimal møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5 og 3,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### **4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BK**

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av frittliggende boliger, to- eller firemannsboliger (horisontal eller vertikaldelte), rekkehus (bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i sammenhengende rekke

med vertikal skillevegg mellom de enkelte boenhetene), eller kjedehus (to eller flere selvstendige boenheter som er bygget sammen med mellombygg som garasje, carport eller boder).

BYA=50%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

I tillegg til boliger kan det oppføres car-porter/ garasjer i tilknytning til boligene, men også som frittliggende garasjer/ carporter for flere brukere (herunder også sykkelparkering med overdekning). Videre kan det oppføres felleshus, som sportsboder, uthus, tekniske rom (jordvarme etc.) felles paviljong/ lysthus eller drivhus. Plassering vises på situasjonsplan ved byggemelding.

Det stilles krav til uteopphold på minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Det skal etableres en sentralt beliggende og felles lekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som skal inneholde sandkasse, lekestativ og hvilebenk. Uteoppholdsarealene skal også inneholde vegetasjon.

#### **4.3 Uthus for småhusbebyggelse BGF**

På område BGF kan det oppføres bygning til felles bruk for beboerne i område BK. BYA=100%. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningen skal ha saltak eller pulttak.

#### **4.4 Renovasjonsanlegg RA**

System for avfallshåndtering/ plassering av avfallsbeholdere skal skje på område RA. Det skal benyttes felles nedgravd renovasjonsløsning for beboerne i BK-området.

#### **4.5 Lekeplass LEK**

Lekeplassen er offentlig og skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Eventuell ballbane må ikke opparbeides nærmere jernbanen enn 30m. Før søknad om støyskjerm må det gjennomføres en støyberegning for å bestemme nødvendig høyde på støyskjermen slik at støynivået på lekeplassen ikke overskrider 55 L<sub>den</sub> dB.

#### **4.6 Gårdsplasser GPL1-4**

Gårdsplassene GPL1-2 skal benyttes til manøvrering på egen grunn i forbindelse med parkering. Avgrensning mot KV1 gjøres med høy kantsten, og utkjørsel styres og markeres med nedsenket kantsten.

I GPL3-4 kan det etableres overdekket sykkelparkering.

GPL-områdene er felles for BK.

#### **4.7 Parsellhage HA**

Området benyttes som felles dyrknings-areal. Det kan oppføres drivhus og hagebod med maksimal mønehøyde på 2,5 meter.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg KV1-2 og fortau FO1-2

Kjøreveg o\_KV1 og fortau o\_FO1-2 er offentlige trafikkområder, og opparbeides med asfalt og kantsten med bredder slik det fremgår av plankartet. f\_KV2 er felles avkjørsel for de sydlige boligene i BK-området, samt gjesteparkering f\_P for BK-området.

### 5.2 Parkering P

På parkeringsområde f\_P er det 4 felles gjesteparkeringsplasser for BK-området.

## 6. GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Vegetasjonsskjerm VS1-2

VS-områdene benyttes til skjermende vintergrønn beplantning/ hekk mot naboer.

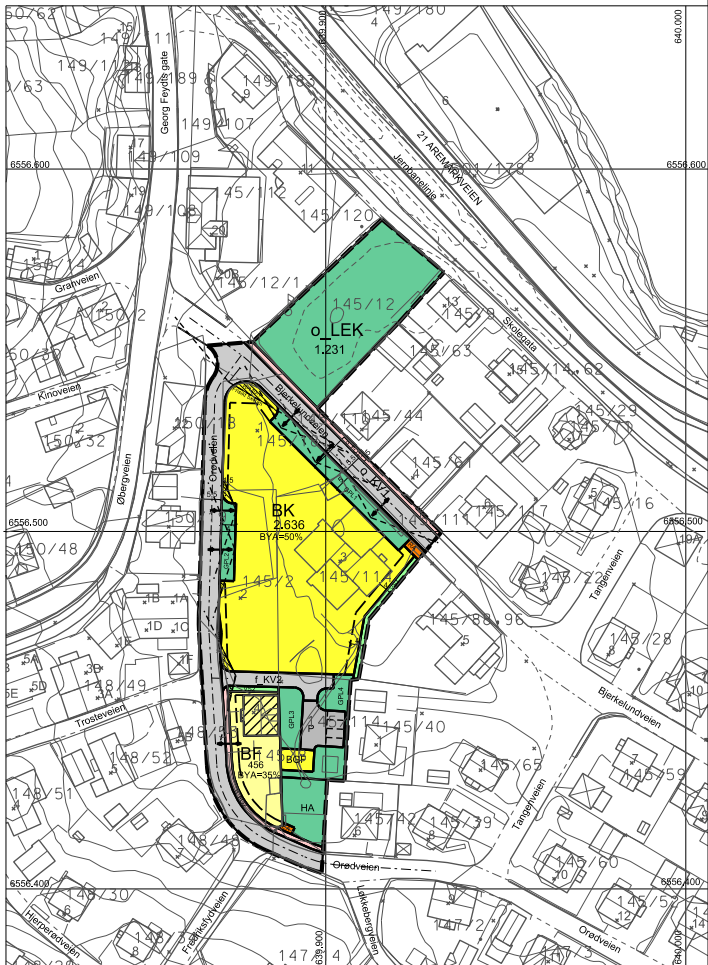
## 7. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 7.1 Frisiktsone H-140

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn for frisiktsone mot veg. Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5m over kjørebanelivå.

### 7.2 Bevaring kulturmiljø H-570

Bevaringsverdig bolig tillates ikke revet uten at særlige grunner taler for det, og det skal da innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet på forhånd. Bygningen tillates bare ombygget under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner ikke endres. Tilføring av nye elementer må underordne seg helhetsinntrykket, og alle inngrep skal foretas med fagkyndig bistand, og i samråd med antikvarisk myndighet.



## TEGNFORKLARING

### PBL § 12-5 AREALFORMAL I REGULERINGSPLAN

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1

- BF** Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)
- BK** Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
- BGF** Uthus for småhusbebyggelse (Rp1119)
- EA** Energiareal (Rp1510)
- RA** Renovasjonsanlegg (Rp1550)
- LEK** Lekeplass (Rp1610)
- GPL1-4** Gårdsplass (Rp1620)
- HA** Parsellhage (Rp1630)

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

- KV1-2** Kjøreveg (Rp2011)
- FO1-2** Fortau (Rp2012)
- AVG** Annen veggrunn - grantareal (Rp2019)
- P** Parkering (Rp2080)

#### 3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5.3

- VS1-2** Vegetasjonsskjerm (Rp3080)

#### PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- H140 Frilsktsone
- H570 Bevaring kulturmiljø

#### LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning (1201)
- Grense mellom reguleringsformål (1202)
- Verneverdig bygning som skal bevares (1210)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frilsktlinje (1222)
- Avkjørsel (1242)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Parkeringsfelt (1225)

1:1000  
0 5 10 25 50



## Detaljregulering for

### Tistedal, kvartalet Bjerkelundveien - Ørødveien - Tangenveien

Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89  
Haydegrunnlag NN 2000

REVISJONER	DATO	SIGN	Kartprosjekt: UTM-sone 32
D rev. Etter forhandlinger med planavdelingen	17.10.22	EEK	Dato og tittel for geodata: Halden kommune
E rev. Etter møte med vel- og planavdelingen 11.11.2022	23.12.22	EEK	
F rev. Etter tilbakemelding fra Planavdelingen 27.01.2023	30.01.23	EEK	
G rev. Etter mottaks kontroll	15.05.23	EEK	
H rev. Frilskt-tekst	25.09.23	EEK	

Areaplan\_ID: G-739  
Ekvidistanse 1m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	1	29.11.21	EEK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i perioden:			
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Planen er utarbeidet av:	DATO	Tegn.	Saksb.
<b>halden arkitektkontor as</b> tlf: 69 17 53 85 mob: 930 96 955 fax: 69 17 53 74	29.06.22	1721-01H	EEK



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-145/114, Bjerkelundveien 3, 1792 TISTEDAL



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	04.12.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.12.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.59 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	174.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.72 km
Flomfaresoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	02.12.2024	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.12.2024	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	02.12.2024	Ikke funnet	134.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.4 km
Støysoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.02 km

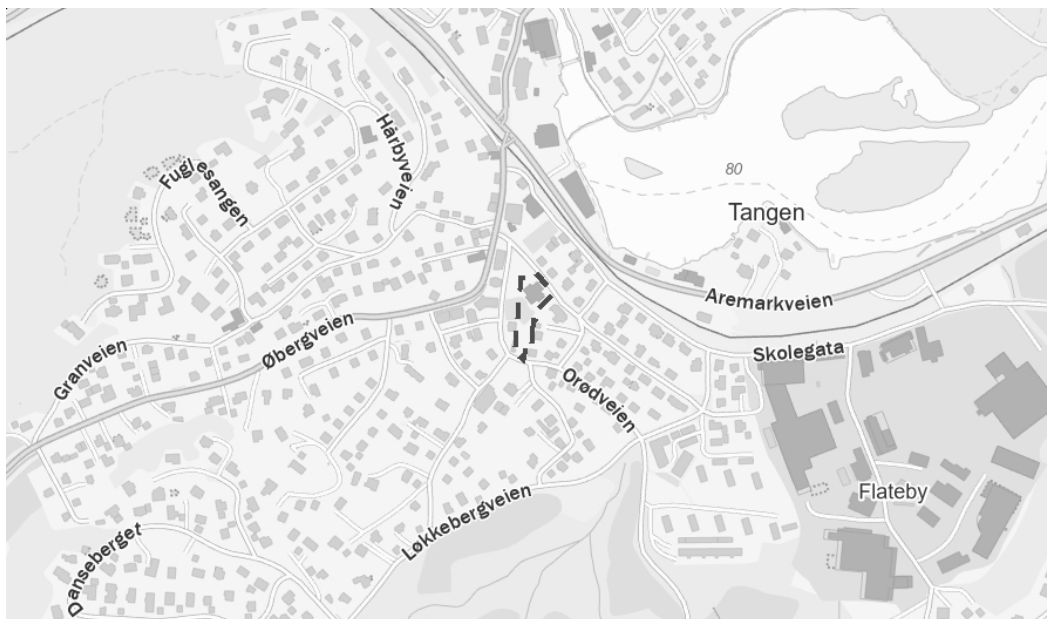
**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.








## Kvikkleire

Sist sjekket: 04.12.2024

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.12.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 145, Bruksnr 114	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	405 Tangen - Orød
Veiadresse:	Bjerkelundveien 3, gatenr 1380	<b>Valgkrets:</b>	5 Tistedal
	1792 Tistedal	<b>Kirkesogn:</b>	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Bjerkelundveien 3	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	2
<b>Etableringsdato:</b>	29.08.1983	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 306,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/145/114	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/145/114	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.08.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2016	Berørt	3101/145/18	0,0
			Berørt	3101/145/110	0,0
			Berørt	3101/145/114	0,0
Sammenslåing	Forretning:	05.03.1986	Avgiver	0101/145/116	-737,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/145/114	737,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.08.1983	Avgiver	3101/145/96	-2 308,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/145/114	2 308,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145165008			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Barnehage (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjerkelundveien 3	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Undervisning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145114217			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

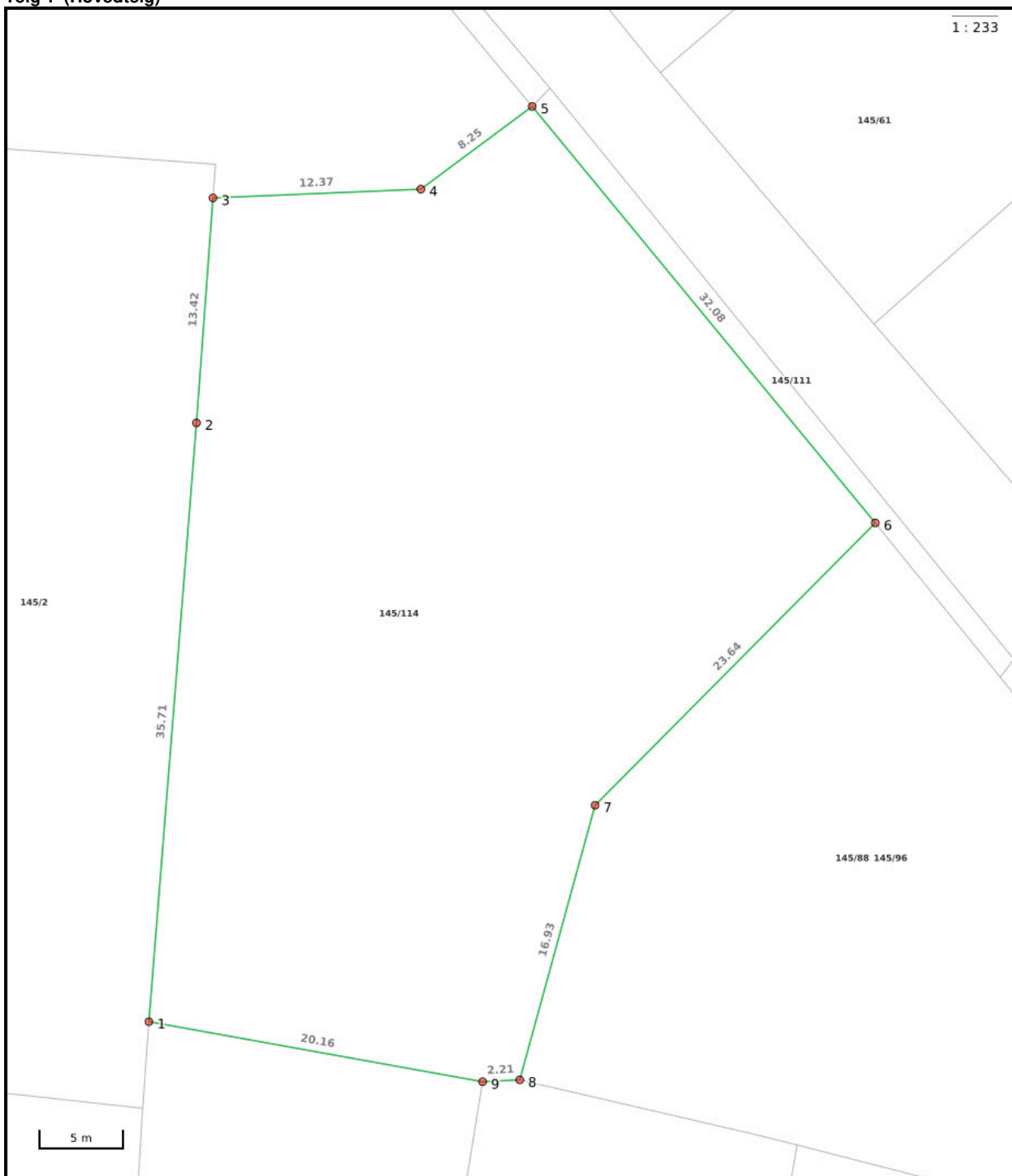
**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



1 : 233

**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

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

**Symboler**

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

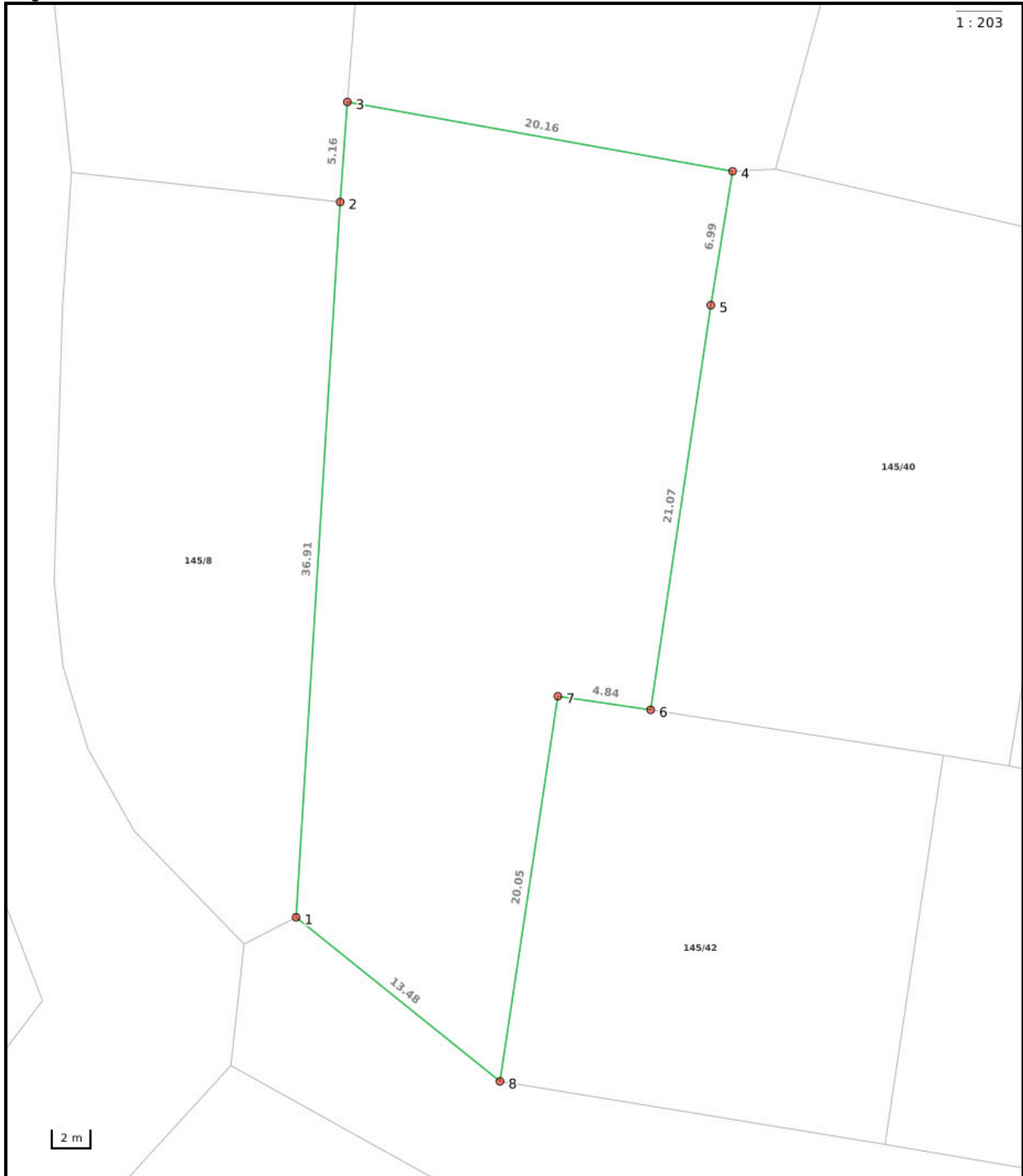
**Areal og koordinater****Areal:** 1 569,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 459,81	639 886,86	35,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 495,52	639 886,48	13,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 508,94	639 886,26	12,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 510,56	639 898,52	8,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 516,06	639 904,67	32,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 493,22	639 927,20	23,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 475,01	639 912,12	16,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 458,35	639 909,13	2,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 556 458,04	639 906,94	20,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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



**Teig 2**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 736,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 417,75	639 888,00	36,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 454,65	639 886,96	5,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 459,81	639 886,86	20,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 458,04	639 906,94	6,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 556 451,07	639 906,44	21,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 430,03	639 905,23	4,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 556 430,30	639 900,40	20,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 410,28	639 899,22	13,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Halden kommune

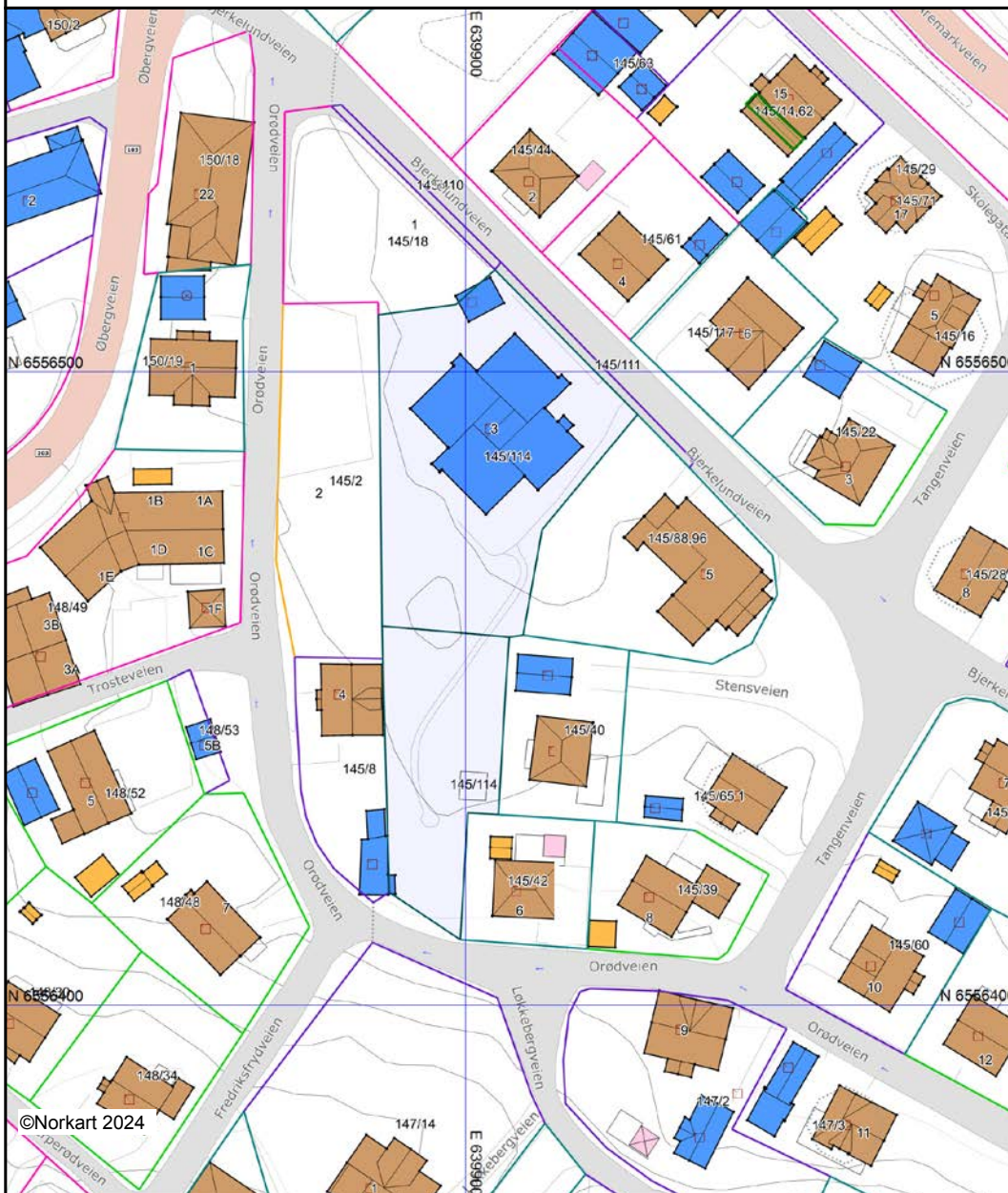
# Grunnkart

Eiendom: 145/114  
Adresse: Bjerkelundveien 3  
Dato: 12.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	145	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjerkelundveien 3, 1792 TISTEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	1 000,00 kr
Eiendomsskatt	5 208,00 kr
Vann	650,00 kr
<b>Sum</b>	<b>6 858,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-næring	744000 prom	7,00 kr	1/1	0 %	5 208,00 kr	5 208,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	3 150,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	2 450,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>10 808,00 kr</b>	<b>10 808,00 kr</b>

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

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

#### 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: 12.12.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	145	<b>Bruksnr.</b>	114	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjerkelundveien 3, 1792 TISTEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
1416642	13012	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde

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

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

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



Halden kommune

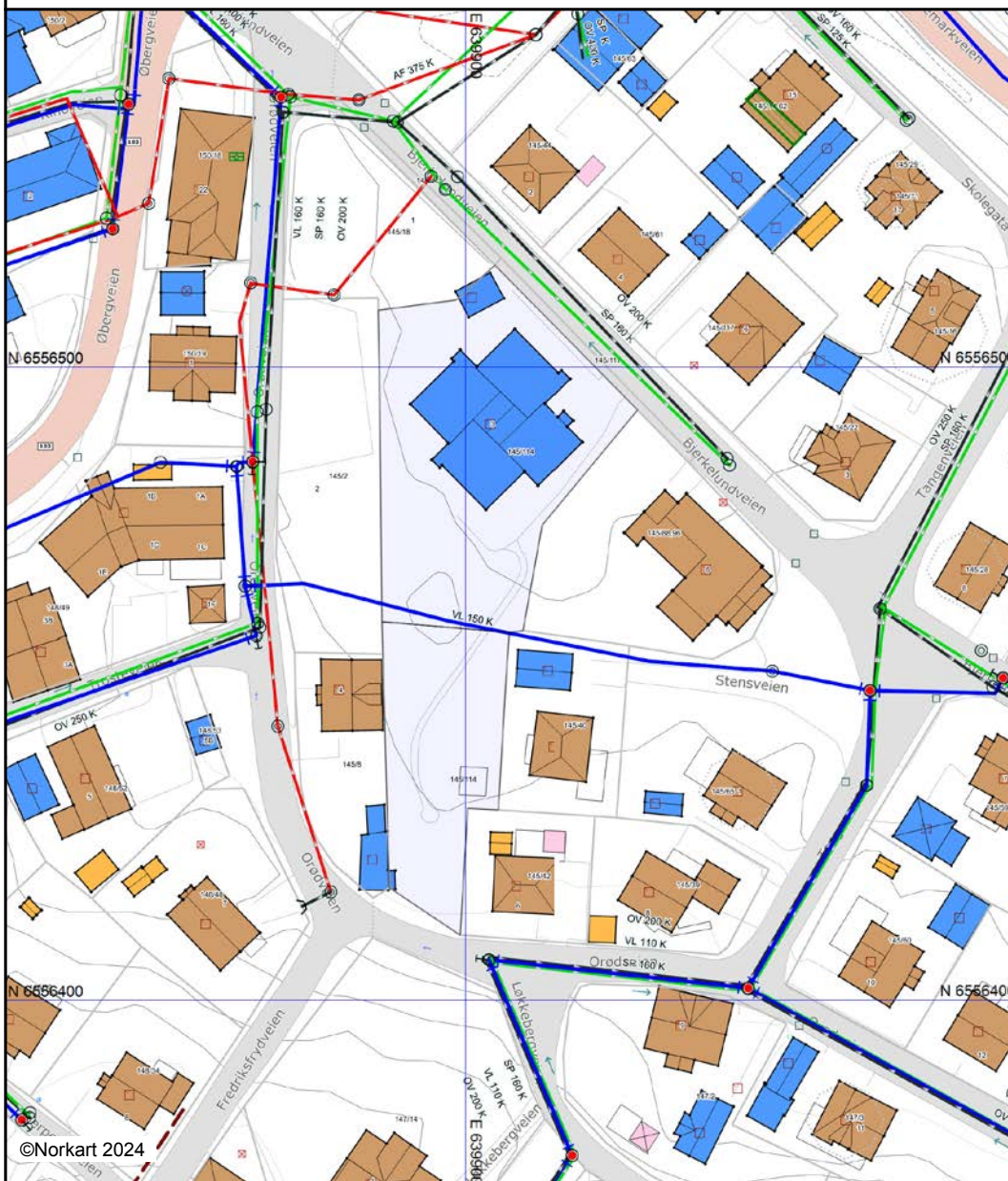
## Ledningskart

Eiendom: 145/114  
Adresse: Bjerkelundveien 3  
Dato: 12.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

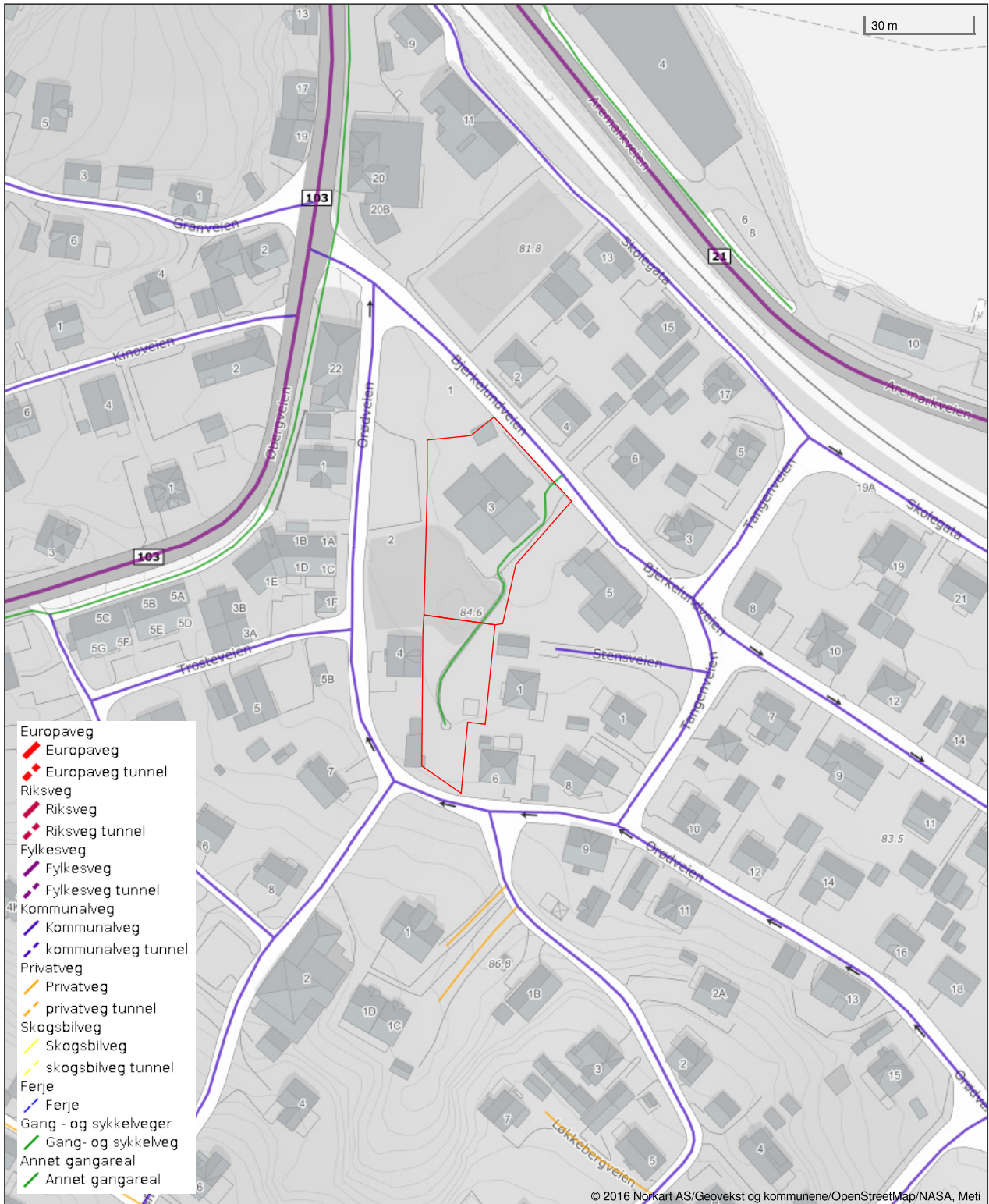
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 145/114//



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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bjerkelundveien 3  
1792 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre